



Corso Luigi Einaudi, 55 - Torino

Appunti universitari

Tesi di laurea

Cartoleria e cancelleria

Stampa file e fotocopie

Print on demand

Rilegature

NUMERO: 784

DATA: 10/12/2013

A P P U N T I

STUDENTE: A.C.

MATERIA: Urbanistica e Diritto Amministrativo

Prof.

Il presente lavoro nasce dall'impegno dell'autore ed è distribuito in accordo con il Centro Appunti.

Tutti i diritti sono riservati. È vietata qualsiasi riproduzione, copia totale o parziale, dei contenuti inseriti nel presente volume, ivi inclusa la memorizzazione, rielaborazione, diffusione o distribuzione dei contenuti stessi mediante qualunque supporto magnetico o cartaceo, piattaforma tecnologica o rete telematica, senza previa autorizzazione scritta dell'autore.

**ATTENZIONE: QUESTI APPUNTI SONO FATTI DA STUDENTIE NON SONO STATI VISIONATI DAL DOCENTE.
IL NOME DEL PROFESSORE, SERVE SOLO PER IDENTIFICARE IL CORSO.**

URBANISTICA E DIRITTO AMMINISTRATIVO

INTRODUZIONE

L'urbanistica è una materia complessa perché è una materia completamente interdisciplinare, cioè convergono nella formazione di questa disciplina tante altre discipline. Si potrebbe dire che anche quando dobbiamo andare a fare una casa convergono tante altre discipline (scienza delle costruzioni, architettura, energetica, impiantistica elettrica, geologia) però per quanto riguarda l'architettura convergono per questa disciplina convergono per questa materia anche quelle materie sostanzialmente politecniche geologia, elettronica, termoelettrica l'energia, fisica tecnica sono tutte materie che si imparano al politecnico quindi con una base fisico-chimico-matematica comune.

L'urbanistica deve avvalersi di discipline che non sono solo politecniche, anzi direi prevalentemente non politecniche. L'urbanistica vuol dire tante cose ma sostanzialmente vuol dire **disciplinare, pianificare, governare, gestire il territorio** quindi il tema centrale non è la casa ma è il territorio. Punto di interesse e di osservazione dell'urbanistica e il territorio.

Pianificare e governare il territorio capite subito che non è un fatto che richieda competenze soltanto competenze politecniche. Interessa materie ad esempio come l'**economia** perché quando io trasforma un pezzo di un territorio incido sull'economia di quella collettività (il territorio può essere più o meno grande, ma se io parlo del bacino del Po e trasformo in qualche modo questo pezzo di territorio, o lo voglio governare, non posso non confrontarmi con l'economia, con i riflessi economici che questa trasformazione del territorio ha.

Così come ci sono dei **riflessi giuridici**, non sono norme solo quelle che si rispettano quando si fa l'architettura così come ci sono dei riflessi giuridici, non sono norme soltanto quelle che si rispettano quando si fa l'architettura, ma sono vere e proprie leggi dello Stato e delle regioni perché vanno a toccare questioni che sono importantissime nell'equilibrio di quella nazione di quel territorio.

Ci sono problemi di tipo **geografico** ed uno deve conoscere la **geografia**

Ci sono problemi di tipo **storico**, e non posso di pensare di pianificare il territorio senza conoscere come 2000 anni di storia abbia prodotto cambiamento di quel territorio e io sono l'ultimo tassello microscopico, ma non posso fare e pensare od una trasformazione così microscopica vista nell'arco della storia che è quello che compete a me urbanista in quel momento storico, senza conoscere quello che è stato fatto 2000 anni prima.

La **politica**, l'urbanistica si confronta molte volte e molto spesso con la politica. Pensate a quello che leggiamo tutti i giorni sui giornali, TAV sì TAV no. è chiaro che se uno lo prende dal punto di vista tecnico c'è da fare una vera linea del treno e allora chiamiamo il ferroviere, l'ingegnere del traffico. Ma se si fa o non si fa non è che si guarda il progetto della linea ferroviaria è fatto bene o male. C'è la politica che decide se si fa o no, perché poter fare a fare la TAV o non farla è un problema che riguarda il mondo che gestisce, che ci governa, cioè la politica.

Quindi capita da queste poche cose dette che bisogna conoscere che l'urbanistica è una materia trasversale; ha bisogno di **esperti giuridici** (perché molte volte bisogna capire bene qual è l'impalcato delle leggi) ha bisogno di **competenze economiche**, e quindi ci si avvale molte volte di **economisti**, ha bisogno di **esperti geografi** perché bisogna conoscere tutte queste cose che abbiamo detto. Come si può notare tutte queste materie hanno un **ceppo culturale** molto distante l'una con l'altra e quindi e quindi l'urbanista è in qualche modo un mestiere, un **professionista della sintesi** bisogna sapere un po' di tutto per **gestire e coordinare** tutte queste aspetti e molte volte tutti questi altri professionisti.

È un po' questa la natura di questa materia, di sintesi e il compito dell'urbanista e quello di essere un po' come direttore d'orchestra, anche se non è obbligato a sapere suonare il pianoforte, violino, contrabbasso ecc. ecc. però deve conoscere le logiche di tutti questi strumenti per poterli coordinare e dirigere, poi nulla vieta che sappia suonare il violino benissimo però per dire è che è un problema di **coordinamento e di sintesi**.

In questo corso cercheremo di vedere in pillole qual è la natura e il significato di queste varie discipline che convergono in questa materia multidisciplinare. Quindi ci occuperemo un po' della storia dell'urbanistica per vedere come nei secoli tante civiltà diverse e luoghi diversi tanti tipi e monumenti storici diversi hanno concepito in maniera differente la città e hanno costruito città differenti. Ci occuperemo per quello che riusciamo di economia con qualche nozione e tanto per farvi capire che nell'affrontare un problema di questo genere dove si dovrà andare a parare e quali sono i vincoli e gli elementi di tipo economico.

SLIDE: tipologia degli insediamenti - dall'antichità ad oggi

Un primo periodo che vogliamo commentare è quello **pre-romano** e delle **pre-civiltà organizzate**.

Cominciamo a dire questo: esaminando i tessuti urbani ma anche delle geometrie urbane possiamo, partendo dall'antichità fino ad oggi, individuare **due famiglie di geometrie urbane**, cioè insediamenti urbani che corrispondono a principi diversi:

- Quelli a **geometria spontanea (senza geometria)**, insediamenti che sono nati e sviluppati in maniera non riconducibile a delle geometrie.
- Quelli che sono **nati e progettati** sulla base di **precise geometrie**

(Foto Villaggio In Somalia) Quindi cominciamo ad individuare queste **2 famiglie**, nell'antichità ma come anche in periodi recenti, attuali.

Vediamo questa fotografia che rappresenta bene un **modello di insediamento spontaneo**, non c'è nessuna geometria. Osserviamo la presenza di alcune capanne che sono l'unità fondamentale di base per questa comunità (la famiglia), però poi ci sono alcune di queste capanne che sono raggruppate e racchiuse in un recinto, quindi questo recinto rappresenta una forma di collettività

Sopra la famiglia, magari ci sono tante famiglie che per motivi diversi, motivi gruppo familiare donne figli etc etc.... si sono raggruppati chiusi in tanti recinti che vediamo nella foto.

Vediamo chi sono questi puntini che sta ad indicare le capanne, modello di insediamento primario, la famiglia e poi forma c'è questa forma superiore di organizzazione, cioè tutta una serie di famiglie che si sono racchiuse hanno avuto come esigenza di stare insieme e tutto questo è sottolineato da un recinto (recinti più piccoli recinti più grandi, recinti fatti di N recintiaggregazioni familiari molto complesse) e quindi vediamo, se cominciamo ad analizzare questo territorio c'è 1 super isolato. Però in più appaiono 2 fatti, che ci sono delle unità, delle capanne che non rientrano in questa definizione. Sono probabilmente le capanne che non riguardano la residenza, magari lì ci sta in capo villaggio, lo stregone, ci stanno quelle finzioni che non sono strettamente legate all'ambito familiare.

Quindi vuol dire che c'è già una differenza, ci sono le funzioni che si aggregano, e le funzioni che non si aggregano, che sono quindi unitarie e singolari.

Poi vediamo anche un'altra cosa interessante, ad es, queste linee, che sono ovviamente dei sentieri che sembrano tracciati un po a caso, ma nella realtà non lo sono, sono dei sentieri che mettono in comunicazione questo villaggio con punto fondamentali per la vita di questo villaggio che stanno sul territorio.

La riva del fiume dove si pesca, il bordo di una boscaglia dove si caccia, può essere un altro villaggio, quindi sono **elementi connettivi di questa comunità col territorio**.

Cominciamo a vedere un fatto interessante, che la comunità non è un fatto isolato che può essere analizzato in maniera isolata sul territorio: **per capire a fondo una comunità anche molto semplice e primordiale come questa, bisogna sempre analizzarla all'interno del suo contesto**. Tanto per dire anche quando analizziamo Torino, bisogna vederlo nel contesto del territorio.

Stesso discorso nella foto recente (2005) del Kenia: ci sono delle capanne e degli edifici, ma anche se recente sussistono ancora degli edifici purtroppo col tetto in lamiera, quindi con la globalizzazione arrivata anche in questo posti, (magari questi Masabi hanno l'orologio Swatch....).

L'altra categoria di insediamenti urbani, riguarda gli **insediamenti a base geometrica** mooolto evidente. Vediamo in fotografia le cosiddette "**Terramare**", uno di questi insediamenti di **Castellazzo (PARMA)**, che è stato ritrovato un po di anni fa e vediamo che qui non c'è nulla da spartire con quello precedente.

qui c'è stato qualcuno che ha deciso di progettare così questi insediamenti. Questo non è un fatto spontaneo come poteva esserlo l'aggregazione di capanne di recinti che se mai ne ho bisogno di un pezzo lo aggiungo. NO!!

Qui c'è qualcuno che si è messo a tavolino. sono cose preromane preistoriche, comunque ha preso l'iniziativa di progettare un insediamento urbano. Si è messo lì e l'ha fatto con la squadra e il tecnigrafo.

Questo insediamento è organizzato in isolati tutti uguali, c'è reticolo stradale geometrico a base ortogonale molto preciso. C'è un fossato dove scorreva l'acqua tutto attorno che chiudeva questo villaggio perché in qualche modo aveva bisogno di proteggersi.

quindi qui vuol già dire rispetto a quello che abbiamo già visto in Kenya che qui il problema della protezione e della difesa era un problema forte..... ma difendersi da chi? BOH?!?! Animali, da altre tribù, da altre civiltà, villaggi non amici. Quindi chi ha organizzato questo insediamento aveva un problema forte di difesa che era stata materializzata attraverso quel fossato

E poi ci sono ci sono altre due cose interessanti una interna ed una esterna: vedete che c'è un isolato diverso dagli altri e quindi vuol dire che lì c'è un insediamento che non è ripetitivo, banale come gli altri quindi probabilmente quell'isolato di non accoglieva la residenza ma accoglieva una funzione eccezionale, che poteva essere la sede del governo di questa piccola comunità, il governo religioso (non lo sappiamo), si vede però l'esigenza di sottolineare con

All'esterno osserviamo poi l'imponenza e lo spessore delle mura esterne, e di nuovo quindi è presente il problema della difesa e probabilmente era **più preponderante rispetto al problema della composizione, della forma e della qualità della città.**

CNOSSO

Stesso periodo, anche qui base geometrica, però difficilmente troveremo un disegno compositivo in generale, mentre troveremo un disegno funzionale: qui c'è una **grande piazza**, il punto centrale dove si trovano gli abitanti per eventi commerciali, politici... l'agorà greca!!!! Quindi questo grande spazio centrale attorno al quale si aggregano tutte le altre funzioni, private, commerciali....etc....etc. Quindi vedete che prevale **l'esigenza funzionale** di questa unità abitativa.

MILETO (479 A.c)

È stata costruita in questo modo a causa di un evento traumatico, perché era una cittadina costruita su questo promontorio, circondata dal mare, e fu distrutta- bruciata da un incendio(case di legno), quindi si pose il problema di ricostruire da zero la città, ed è qui che nacque l'impianto geometrico, perché nasceva un' esigenza di rapidità e di maneggevolezza e facilità dell'esecuzione.

Il bordo di questo promontorio era molto articolato, accidentato, non siamo sul piano, ma su un cucuzzolo.

Questi quadratini che non sono nient'altro che degli isolati, sono stati dimensionati in maniera diversa. Vediamo infatti che laddove il territorio è più accidentato, in alto, i dimensionamenti sono più piccoli, perché era più facile andarsi ad infilare in questo terreno accidentato e sostanzialmente sfruttarlo al meglio.

Laddove invece il terreno era più pianeggiante vediamo che il territorio era suddiviso con più purezza e di conseguenza abbiamo dei dimensionamenti più grandi. La **dimensione** quindi è **un fatto complementare generalmente al territorio circostante.**

Vediamo poi altre cose interessanti, un po come le Terramare, dove c'erano degli ambienti diversi dagli altri, qui abbiamo **l'agorà** che era il centro, l'ombelico della città greca, il luogo dove si svolgevano tutte le funzioni principale della collettività(funzioni politiche, religiose, commerciale, finanziarie). L'agora era quindi la city della città che ovviamente non poteva essere ricondotta ad uno di quegli isolatini, ma doveva essere un isolato più grande al quale si aggregavano tutti quegli edifici pubblici, la banca, il luogo di preghiera.....

Poi ci sono le zone del **divertimento: lo stadio greco-romano**(che non è profondo come lo stadio delle alpi, è funzionale allo sport praticato all'interno), **il teatro** messo in quella posizione strategica e particolare (il proscenio messo verso il dirupo, quindi verso il mare: siccome le rappresentazioni si facevano nel pomeriggio tardi, quindi il tramonto e tutto il mare di quella insenatura diventassero parte integrante di quella scenografia).

Quindi vediamo questa ricostruzione a tavolino interessantissima della città che ha avuto questa maglia a funzioni diverse collocate all'interno.

C'era anche una distinzione sociale, dietro la collina il terziario, e sul mare le aziende principali. Posizione privilegiata.

PHILADELPHIA (1682)

anche qui nella nuova americana ci si pone il problema di progettare e costruire ex novo delle città.

P. è una delle tante, progettata secondo una cultura francese/inglese, che ha potuto influenzare l'America del Nord.

Vediamo che l'impianto organizzativo della città assomiglia moltissimo a quello di Mileto, un grande rettangolo diviso in coordinate ed ascisse che sono appunto le strade ed una piazza centrale che sta all'incrocio delle 2 strade principali, in prossimità del centro della città (sostanzialmente una sorta di cardo e decumano).

Vediamo una cosa interessantissima che tutto il complesso è diviso in lotti, alle estremità sono più piccoli e più fitti, mentre lungo le strade principali i lotti sono più larghi ed estesi. Questo è un fatto molto chiaro, perché lungo la strada principale (via Roma, 5 th avenue, alloggi più belli), quindi qui gli appezzamenti sono tagliati ad HOC e quindi con una pezzatura più grande. Dove invece la città aveva un' importanza minore rispetto al commercio, rispetto a tutte le attività di residenza vediamo che qui la sottomaglia è più fitta.

Guardiamo anche questi 4 disegni, 4 piazze messe sulle diagonali c'è tutto un disegno geometrico molto chiaro che sta alla base di queste città che poi si è sviluppata negli anni seguenti, passando dal rettangolino di base arricchendolo sempre di più, come tessuto secondo le culture seguenti (vediamo dei "tagli che attraversano la città in maniera anomala"es taglio di via Pietro Micca).

NEW YORK -- MANHATTAN

SLIDE 2: LA CIVILTÀ ROMANA E ALCUNE TRASFORMAZIONI

Roma ha prodotto sul territorio modelli diversi di insediamenti. Roma in quanto capitale non si è sviluppata sulla base di un progetto preciso, ma al contrario si è sviluppata attorno a grandi episodi, **il circolo massimo, il colosseo, lo stadio Diocleziano**, e poi si è consolidata attorno a grandi piloni, però difficilmente qui possiamo vedere un disegno una volontà progettuale urbanistica; in fondo l'orografia ha impedito un disegno geometrico tipo quelli precedenti di salt Lake City. Quindi diciamo che la capitale romana, così come Atene visto la loro orografie sulle quali sono sorte, non è stata costruita sulla base di un progetto....e così Roma.

Mentre **il territorio è stato rigidamente progettato**, secondo questo schema, utilizzando la **groma**, il sistema con cui i militari e gli addetti romani hanno tracciato tutta la centuriazione secondo questo sistema di cardo e decumano, secondo questa **perpendicolarità** che ha guidato tutto il territorio romano da nord a sud.

Vediamo cosa è successo: osserviamo in questa slide il tracciato della centuriazione romana, qui siamo vicino a villapadova, e osserviamo come il territorio ancora oggi è improntato a questo disegno. Questa grande scacchiera ancora oggi è materializzata da canali, strade, alberature, che ovviamente non saranno più le stesse, ma in 2000 anni sono state sostituite sempre lungo le stesse direttrici.

Se guardiamo la zona di sanpietro di Padova notiamo come si vede ancora bene la centuriazione romana, in parte utilizzata da campi, in parte a residenze lungo le strade....e vediamo quindi che in 2000 anni è rimasto ed ha prodotto una città territoriale diversa, ma sulle orme precedenti.

CASERTA: osserviamo che anche qui questa centuriazione, al di là dei vari paesini che poi sono nati successivamente, ha lasciato una traccia, assolutamente evidente sul territorio. Dove le città si sono espanse in maniera enorme hanno cancellato questa cosa, invece nelle campagne, nel territorio meno urbanizzato, queste tracce hanno continuato a svolgere una funzione importante perché sono state il veicolo dello sviluppo territoriale extra urbano. Probabilmente per questi di governo la centuriazione è stata fatta con dei moduli rettangolari e non quadrati, con anche dei sottomoduli, perché vedete come c'è una grande maglia. Roma, Da stadio si è trasformata in piazza navona, maschi su cui appoggiavano gli ordini (arch), vediamo l'ingresso.

TORINO: e qui finalmente arriviamo a casa nostra. La parte centrale, romana della nostra città, **il castrum** è nato in quella posizione per ragioni militari, per difendere la pianura padana dalle **Gallie**, e quella stessa funzione è rimasta viva fino all'800, come avamposto militare di difesa rispetto all'Europa Nord-occidentale. E qui vediamo di nuovo questa trama molto precisa il cardo (via xx settembre, e le Porte Palatine) e il decumano (via Garibaldi, con la porta fibellona ora palazzo Madama). Questa è una mappa che da ragione a diverse sovrapposizioni: qui c'è già il taglio di via Pietro Micca che ovviamente non dovrebbe sussistere con una struttura romana di quel tipo.

Questa mappa è comunque interessantissima perché dice diverse cose:

La grana, il tessuto più grosso della città continua ad essere presente, i cardo e il decumano, palazzo di città, ma poi osserviamo come durante il periodo medievale ogni isolato si è modificato puntualmente e le strade si sono un po' "stortate" (cambiano andamento, diventano più piccole), questo perché?!? Per un fenomeno molto interessante:

Durante il lungo periodo medievale, la città si è modificata, trasformata, non più sulla base di piani o di progetti, ma in base al semplice **regolamento edilizio**, cioè quella serie di norme che tutelavano il diritto di un cittadino rispetto ad un altro. Il R. E. fa sostanzialmente ancora adesso questo mestiere, di dire "tu non puoi aprire la finestra rispetto al mio confine a meno di tanti metri",.....sono tutte norme che sostanzialmente cercano di mantenere un giusto equilibrio tra i diritti tra i diversi cittadini che per forza di cose devono convivere. E allora questa trasformazione ha consentito, dato luogo a queste imperfezioni, passando da un contesto molto preciso, di tipo Militare, come quello Romano.

Quindi la Torino medievale che si è sviluppata sulla Torino Romana ha dato luogo a tutte queste cose.

Se voi percorrete via Barbaroux, via dei mercanti, vi accorgete di queste irregolarità, per il frutto di queste trasformazioni in periodo medievale dovuta all'applicazione del reg. Ed, e non invece di un piano.

Cosa che invece se osserviamo al Cittadella, altro episodio del 1534, per un problema di pressione, è stata costruita nell'angolo sud-ovest della città, proprio per proteggere la città in questo quadrante verso le Alpi, la Francia etc...perché sugli altri lati il territorio era protetto naturalmente, sul lato est c'era la collina e il fiume Po, che in qualche modo hanno costituito un elemento di protezione anche dal punto di vista Militare (sud → Sangone, nord → Dora, E Stura), quindi dei baluardi naturali. La parte scoperta era proprio quella a sud ovest quindi verso collegno Grugliasco...e quindi qui era stata costruita la cittadella proprio come elemento militare a presidio di quella zona.

Torino è una città sostanzialmente pianificata, più di Milano, Firenze; la cultura militare, poi quella Sabauda, l'unità d'Italia, Torino si è sviluppata per ampliamenti programmati.

La cittadella, osserviamo che razza di dimensioni importanti ha all'interno di questo quadrato, non soltanto la parte propriamente militare, ma anche le fortificazioni e tutta la zona di transito all'esterno. Ovviamente non poteva che

SLIDE 3: Il Medioevo e le trasformazioni delle strutture urbane romane

INTRODUZIONE

Proseguiamo il nostro percorso vedendo adesso che cosa è successo dopo la caduta dell'impero Romano. L'abbiamo studiato a scuola, e comunque voi capite che è stato un fatto traumatico, perché cade tutta una struttura molto consolidata, politica, amministrativa, urbanistica, cade il modo di vivere il territorio, e col passare dei secoli, una volta che è venuto a mancare questo punto di riferimento centrale che era la capitale Roma, che governava con i suoi sistemi tutta l'Italia e in buona parte anche l'Europa, è ovvio che sul territorio c'è stata una specie di **disgregazione**, si sono formate tutta una serie di piccole comunità che si sono dovute porre il problema di vivere in maniera autonoma, non sono più province, capitali, regioni dell'impero romano, quindi con tutta una codificazione. Pensate a cosa voglia dire far parte dell'impero Romano dal punto di vista legislativo; le leggi fatte da Roma valevano, venivano fatte applicare allo stesso modo a Torino come a Milano, Gallie, tutto omogeneo, senza parlare poi dell'architettura. Quando tutto questo cade, manca il riferimento principale che era la capitale, queste comunità devono cominciare in qualche modo ad affrontare un percorso autonomo in tutti i sensi (politica, geografico, architettonico, urbanistico.....). Non è però che tutto quello che aveva fatto il mondo romano venga cancellato. Non è stata cancellata Roma, Torino, ma queste comunità si trasformano secondo criteri, modi di intendere costume diversi.

Quindi adesso vediamo che cosa è successo in alcune città note come si è passati da strutture urbane ben chiare impostate secondo il **modello romano (cardo e decumano, piazza centrale, perimetro preciso)** come mancando un punto di riferimento centrale e quindi essendo queste comunità sollecitate da fatti diversi, si sono fisicamente trasformate. Soltanto Torino comunque si è trasformata con ampliamenti programmati e progettati, altre città invece sono state sollecitate da fatti diversi, ma andiamo a vedere le cose.

BOLOGNA: osservando la trama interna capiamo subito che qui il sistema romano era molto ben presente, c'era l'attraversamento per il cardo, il decumano, e poi dopo alcune piazze localizzate tutte nella parte centrale, secondo il sistema romano. Finito appunto questo periodo vicino ai bordi hanno cominciato a subire delle trasformazioni, che il quadrato che in qualche modo vediamo ora, ha cominciato a **"sgranarsi"** perché la città magari non aveva più bisogno di mura, non necessitava più del sistema di difesa, e vediamo che quegli isolati cominciano a diventare irregolari. Anche le strade un po' come è successo a Torino cominciano a cambiare un po' il loro andamento rettilineo molto preciso, proprio in funzione di questo rapporto che c'è tra i cittadini, regolato da regole molto più minute (reg. Edilizio) e quindi vediamo che la città da quel quadrato preciso con i suoi isolati precisi che sussisteva durante il periodo romano, è diventato questo organismo.

Poi la città si espande e prende dei lineamenti differenti. È interessantissima questa espansione radio centrica che parte dalla porta, è interessante comunque questo ventaglio di strade che convergono dall'esterno del territorio in quella porta. Quella porta per la città, ma per il territorio ha cominciato a costituire una funzione molto importante.

Li magari c'erano tutte quelle funzioni principali di scambio commerciali finanziari, con il territorio.

Allora il territorio si è rivolto spontaneamente, con queste stradine che sicuramente poi continuano sul territorio, ma che hanno avuto interesse a convergere su questa porta, e quindi hanno orientato la crescita della città in maniera non secondo il sistema romano ma secondo questo schema diverso fatto a ventaglio.

Qui osserviamo anche una cosa interessante, che se noi andiamo a cambiare le condizioni politiche economiche, all'esterno della città, la città come elemento vivo reagisce a queste diverse condizioni e si forma secondo geometrie del tutto differenti.

Tra l'altro questo asse qui è proprio l'asse della via **Emilia** che nel periodo romano diventa il punto cardine per le comunicazioni dell'Italia centrale e quindi i passaggi e in particolare quelli commerciali avvengono in questo senso e poi dopo si ripartono per interessi più locali.

In qualche modo riusciamo ad intravedere il disegno, prima romano, poi medievale, fino a questa prima cerchia di viali. Bologna non ha mai avuto le mura, però c'è stata in qualche modo una delimitazione perimetrale che fino al 1700 ha avuto questo perimetro. Poi la modernità, dall'800 in poi, ha guidato quest'espansione senza sostanzialmente avere un disegno preciso. Le espansioni moderne vedete che, lasciano individuare delle regolarità, ma locali. La città si è espansa per piccoli episodi e sostanzialmente senza una sorta di guida, disegno urbano complessivo come era successo prima.

La ferrovia poi, simbolo di grande modernità, fu introdotta verso la metà dell'800 in tante città come Torino, Caserta, Bologna, e proprio per sua natura, lo spazio del fascio dei binari ha costituito una grande **cesura, sul territorio cittadino**. Vediamo in fatti che la stazione si colloca su prolungamenti importanti della città preesistente (porta nuova sulla via di Roma). È vero che è un fatto di enorme modernità ma con la sua natura e le esigenze tipiche (scalo ferroviario, binari.....), ha costituito da metà dell'800 in poi, una grave frattura, discontinuità, perturbazione, pensiamo a Torino che col passante ferroviario si cerca di superare questa discontinuità, anomalia, ed i treni, con le

comprare un pezzettino, un altro un qualcosa di più ampio.....sempre applicando queste regole puntuali di confronto tra un privato e un altro.

VERONA: Arena di V. universalmente conosciuta soprattutto per la stagione lirica, però questo è un caso in cui la **struttura romana si è conservata**, qui **non** ci sono stati processi di trasformazione che l'hanno portata a modificarsi ed è rimasto sempre questo edifici-monumento che guarda caso ha continuato a cogliere una funzione molto simile a quella di impianto originale, era per spettacoli allora, e continua ad esserlo oggi(lirici).

etc...etc-.... E poi quando non c'è più la necessità di affacciarsi al percorso principale vediamo come il lotto di proprietà diventa più **largo**. La stessa cosa quando l'attrattore è in cima ad una collina.

Vediamo adesso qualche esempio reale di questo processo di aggregazione urbana.

CHIARI: vicino a Brescia, vediamo come la pianta di questa cittadina che si è formata a chiocciola attorno a questo battistero, ed ha una prima cerchi, una seconda e poi tutte le strade che convergono tutte quante nella prima cerchia.

CHERASCO: città di impianto medievale che ricorda la geometria romana. Impianto originario, poi c'è stata questa crescita che non è avvenuta al contorno per questioni naturali (presenza di un dirupo) e quindi non si poteva espandere da quel lato la città. Quindi si è espansa nell'unica direzione possibile che era SUD, costruendo sostanzialmente una seconda città che è collegata alla prima attraverso questa spina dorsale, la strada principale.

SAN DAMIANO D'ASTI: con altre città ha fatto un po da **città tramite**, le città che sorgevano in Italia nel 300-400. Insediamenti che si trovavano su percorsi commerciali importanti, cioè che venivano attraversate dalla carovane **che trasportavano** mercanzie di vario genere. E quindi c'era la necessità di fare tappa, fermarsi in queste città. Quindi le prime cose che nascevano erano le taverne, le locande.....però per attrarre queste carovane di commercianti, nasceva un regime di tipo fiscale privilegiato, nel senso che queste città non facevano pagare il dazio (applicato in altre città), in maniera da attrarre questi commercianti- viaggiatori che potevano fare sosta il vantaggio nasceva dalla risorsa che spendevano lì, dormire, mangiare, riparare i carri.

È un po la cosa che oggi vediamo applicati in tanti posti, dove non si paga l'iva, e ci sono i punti franchi, zone dove non si paga la tassa sul commercio ma l'economia progredisce sul fatto che la gente va lì e spende. Una delle città principe è LAS VEGAS, gli alberghi costano poco.....però in compenso ci sono i casinò.... Siccome sono le stesse società che amministrano il tutto, i soldini arrivano comunque e quindi il basso prezzo funziona solo come attrattore.

SAN GIOVANNI VALDARNO: altra città franca, costruzioni in maniera molto regolare, impianto originario

CASTELFRANCO VENETO: una città murata, vediamo l'impianto originario della città, una cerchia di mura molto poco militare, una protezione più banale e all'acqua di rose. È un buon esempio di irripinificazione moderna per l'area circostante. Il nucleo centrale, la caratteristica di città modello è stata conservata, mentre in altre città hanno snaturato quest'altro impianto quando hanno demolito le mura e quindi c'è stata una sorta di saldatura, tra la città originaria e quella moderna facendo perdere una quello che è l'originalità dell'impianto

VIGEVANO: che ha presentato tutta una serie di circostanze interessanti. Vedete il castello di V. costruito nel 400 su una specie di collinetta, per protezione. L'aggancio a terra avveniva tramite questo porticato inclinato che serviva ai carri per passare da questa zona in basso fino a questa sorta di sommità, fino ad arrivare alla porta di ingresso del castello fatta in maniera seria: prima porta con una cortile e poi una seconda porta, in maniera tale che se si fossero introdotti dei nemici si aveva la possibilità di difendersi.

La cosa più interessante è quella però che è successa nel periodo barocco, la piazza centrale ha un impianto medievale, lo vediamo da questi edifici attorno, e ugualmente nel periodo medievale si conosce questa situazione.

È successo che un elemento importante della cultura urbanistica, rilevante anche dalla scoperta secoli prima della prospettiva che era un fatto determinante e della piacevolezza della cultura di allora della prospettiva, della assialità.

Allora vediamo che **l'asse di questa chiesa non coincide con quello della piazza.** e questo è un'anomalia nel costume di allora dove tutto doveva essere messo in asse Allora è successo che nel 600 è stato realizzato questo aggiustamento, nel senso che è stata costruita una nuova facciata di questa chiesa, staccata da quella originaria, questo arco di cerchio e tutto sbilenco rispetto alla facciata e addirittura in questa zona è distanziato, cioè si stacca, però questo scherzo qui ha consentito dalla piazza di intravedere, leggere la facciata della chiesa come in asse alla piazza, uno scherzo prospettico, che tra l'altro derivava dalla lunga capacità, esperienza che c'era in questo periodo delle rappresentazioni teatrali, che veniva fatta tutta sulla base di false prospettive, esagerate, proprio per aumentare lo spazio del proscenio.

Quindi questa concezione scenica della città ha prodotto e consentito di fare questo scherzetto in maniera da lasciare intendere ai visitatori che la chiesa sembra fatta secondo i canoni che andavano di modo nel barocco (la chiesa in asse con la piazza).

CARMAGNOLA: Vicina a noi, sembra banale, mette un sistema urbano interessantissimo, non progettato, ma si è costituito da solo grazie a tutta una serie di fattori. Ha un andamento perimetrico non murato ma abbastanza ben delimitato, con **2 porte principali (ing, ed usc)** collegate tendenzialmente da una strada, ma che in realtà sono 2 per

INTRODUZIONE

Continuiamo questo tema, che sostanzialmente si incentrava sulla valutazione delle trasformazioni urbane del territorio che sono succedute dopo la caduta dell'impero romano. Vi ricordo che è difficile ridurre a poche categorie che è diffuso, complesso, perché quando si trasforma una società, è difficile ridurla a pochi elementi, però noi ne abbiamo tirato fuori alcuni tanto per metterci in testa delle idee

Se vi ricordate la prima categoria di classificazione avevano riguardato la **categoria dei manufatti (gli anfiteatri, gli stadi)** che con minuziose e continue trasformazioni hanno introdotto degli insiemi urbani tutti diversi: ricordate quello per tutti, la trasformazione dell'anfiteatro di Lucca che ha dato origine ad una piazza addirittura). Abbiamo anche accennato allo stadio Diocleziano a Roma che è diventato P.zza Navona, **trasformazioni che sono state poderose ma che sono cambiate poco alla volta, all'interno di parecchi secoli, ma cosa più importante non sono state frutto di un progetto intenzionale.**

Poi abbiamo visto un'altra categoria di trasformazioni, che sono quelle **Macro**, cioè che hanno coinvolto ed interessato parecchie città: Bologna che dalla situazione pre-romana del Castrum, quadrato, si è trasformata a partire dalle porte di accesso secondo una geometria del tutto diversa che ha seguito la logica delle strade di adduzione alle porte.

San Gimignano che addirittura dal punto di vista della lettura geometrica aveva ribaltato di 90° il suo impianto....etc..

Abbiamo anche visto il formarsi di **nuovi aggregati urbani** in maniera diciamo spontanea rispetto ad un **non esistente** progetto, ma in maniera razionale **rispetto** a fatti che esistevano sul territorio.

Ricordiamo la formazione a griglia dovuta alla preesistenza di una strada su un percorso di polarità, e quindi la formazione di queste città a schema ortogonale, o radio centrico, determinata appunto da questi fatti.

Continua slide 4

Vediamo adesso procedendo di vedere un'altra serie di città (agglomerati urbani), che si sono formati per ragioni diverse rispetto a quelle di prima:

quello che vediamo da questa cartina, sono città che si sono formate, sulla base di situazioni, diciamo religiose. Qui vediamo una cartina rappresentante la Francia, i pirenei e la Spagna. Che cosa è successo in una buona parte del medioevo? Cioè una situazione che ha riguardato parecchi secoli, ma che è ancora presente oggi. C'è questo grande santuario della regione cattolica che è **Santiago di Compostella** che è stata meta di grandi pellegrinaggi appunto a partire da tutto l'allora mondo civilizzato, Francia, Italia Spagna, etc..

Qui vediamo un sorta di strada che portava appunto a questa cosa. Una strada che è un po' l'ultimo percorso, quello che percorre la parte nord della Spagna, l'ultimo collettore, vedete che tutta questa serie di arterie, che conducono a questo grande santuario. Queste strade percorse da tantissimi pellegrini nel corso dei secoli, hanno determinato la necessità lungo questo percorso di parecchie centinaia di Km si formassero delle **zone di sosta**, per cui in questi luoghi si sono formati a partire dalla necessità di **dare ospitalità ai pellegrini** (dormire, mangiare, cambiare i cavalli, pregare man mano che si avvicinava), si sono formate delle comunità che via via si sono invertite, e sono diventate dei veri e propri complessi urbani.

Quindi la cosa interessante è capire come il territorio reagisce a centinaia di km, dalla Francia, Italia.... In funzione di un appuntamento finale molto lontano che non ha nessuna connessione fisica immediata con il territorio circostante.

BURGOS: è proprio una di queste tante cittadine, molto importante che si è formata ed ingrandita diventando una vera e propria città grazie alla sua collocazione su questo percorso di pellegrinaggio che aveva come meta Santiago Di Compostella.

Quindi tutte queste crocette probabilmente dimostrano anche il sorgere di monasteri, chiese, cappelle, insomma tutte queste cose fanno da corollario a tutto il mondo ecclesiastico-cattolico... vedete come è interessante come il territorio reagisce ad una situazione che di urbanistica ha davvero poco.

B. è una città oggi di una certa dimensione, ed era una delle tappe del pellegrinaggio di S.d.C. Le stradine convergono verso la cattedrale

SAN GIACOMO DI COMPOSTELLA: anche questa è una città con una sua geometria ben definita, con tutti quanti e ben evidenti gli edifici che sostengono e producono pellegrinaggio

Slide 5: Gli spazi collettivi della città medioevale

INTRODUZIONE:

Vediamo adesso un'altra categoria di trasformazioni urbane che riguardano parte interne delle città. Cioè la città è proprio come una sorta di comunità, di piccole famiglie che poco alla volta, in base alle regole di allora (regolamento edilizio), si sono poco alla volta **trasformate** e ovviamente **sollecitate da esigenze primarie** di quella città, che possono essere state esigenze di tipo **governo, mercantile, religioso....**

Adesso mettiamo il naso dentro a queste città e vediamo come alcuni organismi si sono formati grazie ad esigenze primarie che in quel momento in quella città prevalevano sugli altri

VERONA: piazza delle erbe, città alle spalle della grande capitale Venezia, quindi l'entro terra di quello che era tutto questo mondo di collegamento tra l'estremo oriente e l'occidente e quindi una città che ha vissuto **moltissimo di commercio**, è stato un po il punto di collegamento tra tutto il commercio che arrivava dalle indie dalla Cina etc etc e gli sbocchi commerciali che c'erano verso l'Europa del nord.

Quindi vediamo che è rappresentata bene questa specie di **losanga**, che è il luogo di mercato, la piazza, che dà l'impressione della potenza di questo settore di ricchezza urbana, e quindi il mercato abbia spinto in quest direzione per farsi spazio e quindi il tessuto edilizio si è adeguato a questa esigenza primaria del commercio.

Vedete poi anche dietro la **torre** del palazzo del governo, e la dietro c'è un'altra piazzetta che però non ha funzioni commerciali.

MODENA: piazza grande, qui vediamo la cattedrale che è un po il punto di snodo tra **3 luoghi : mercato della legna, piazza grande, piazza della torre**. qui sono 3 luoghi, tre piazzette, ognuna delle quali ha una sorta di specializzazione, la piazza della legna lo dice la parola stessa è la piazza del mercato, la piazza della torre, è in prossimità della torre, luogo del governo locale, e davanti c'è questa piazza che in sostanza era il luogo dove avvengono tutte le rappresentazioni del potere laico. La piazza grande invece è la piazza collegata alla basilica, dove avvengono tutte le manifestazioni di carattere religioso, processioni.

Quindi vedete come in maniera spontanea il tessuto urbano ha reagito sostanzialmente a 3 grandi esigenze (**commercio, governo laico locale, governo religioso**) che sostanzialmente sono stati i grandi punti di potere e di riferimento di una buona parte del medioevo fino a poi arrivare ad affermarsi le grandi signorie, monarchie assolute, fuori dall'Italia.. etc etc

La basilica con la sua mole necessitava di grandi spazi per i cantieri ...e spesso e volentieri questi vuoti rimanenti sono proprio il residuo dei grandi cantieri utilizzati per la costruzione di queste opere.

PAVIA: questa è di nuovo la piazza del mercato e qui la piazza del duomo vicino alla cattedrale. E qui ci sono 3 vuoti, spazi, piazze che si sono formati nel cuore della città e di nuovo dedicati alle stesse cose di prima (questione commerciale, civile, religiosa).

Guardiamo però un altro fatto che ritroviamo molte volte se non quasi sempre negli spazi commerciali del medioevo. È la presenza dei **portici**, il luogo di riparo, di percorrenza piacevole, lungo il quale si trovano delle botteghe e gli artigiani, mentre la piazza è il luogo del mercato.

In tutti questi paesini, Saluzzo, Cuneo, Savigliano c'è una zona preferenziale per il mercato e l'altro percorso privilegiato e protetto dei portici, dove è piacevole percorrere e avere la possibilità di fermarsi e guardare la vetrina.

I negozi sono nelle vie di lato e il mercato è nella parte centrale, sono attività commerciali che non si respingono, ma che accumulano le loro energie. Anche oggi i supermercati sono sempre collocati in un posto dove sono favorevolmente attorniate da altre piccole attività. Tra l'altro se c'è un supermercato i piccoli commercianti si guardano bene dal rifiutare a voler stare lì vicino, perché il supermercato fa da motore, attrattore principale. 22.50

VICENZA: qui vediamo un altro palazzo della regione, oggi la camera di commercio, quindi luogo dove i commercianti più potenti, quelli che commerciavano direttamente con le Indie e con la Cina....sostanzialmente Vicenza era un po la succursale di Venezia nell'entroterra, dove quindi tutti i grandi affari commerciali si portavano a favore del Veneto. Qui in questo palazzo della regione, camera di commercio quindi il luogo dove i commercianti decidono le loro strategie, le alleanze, i loro conflitti. Il fatto stesso che quest'edificio sia stato commissionato al Palladio (il maggiore architetto di allora...con le sue onerose parcelle), dimostra la potenza di questa organizzazione di commercianti e quindi questo dà il senso a cosa voleva dire nel medioevo la presenza di una categoria di commercianti diventata così potente addirittura quasi a supporto dei governanti di Venezia.

tessuto irregolare, però quando si arriva alla piazza principale, il fiore all'occhiello della città, nel 500 si è sentita la necessità di dare un'uniformità alle facciate.

Finiamo con **Genova**, vediamo questa cosa interessante, questo è l'affaccio della città al mare, nella situazione medievale. Genova si affacciava al mare in maniera molto densa, sembra che quegli edifici facciano a gara per attraccarsi al mare perché questo era e lo è stato fin a qualche tempo fa, la grande risorsa di questa città, e quindi vediamo cosa balza agli occhi in questa immagine: la **palazzata** delle case che si affacciano lungo questa muraglia sul mare e poi alcuni edifici, alcune case torri sempre nella logica che abbiamo detto prima: le grandi famiglie genovesi avevano bisogno di controllare dall'alto,(unico modo in un tessuto così denso), cosa succedeva attorno alla loro abitazione. Ma non soltanto lì attorno. Le grandi famiglie erano anche proprietarie degli attracchi che erano un punto di ricchezza di queste famiglie perché lì arrivavano tutte le navi da ogni parte dell'Europa, e quindi qui le famiglie oltre a scaricare le merci che servivano per il loro commercio, potevano ospitare l'attracco di altre navi, facendo pagare il dazio. Quindi era una risorsa interessantissima. Quindi avevano bisogno dall'alto delle loro torri di sorvegliare che cosa succedesse sul loro pontile, per vedere che nessuno attraccasse facendo il furbo etc etc. Quindi c'è un rapporto tra il tessuto edilizio e invece il tessuto che si pretende verso il mare.

Nel corso dei secoli, la città di Genova e non solo, ha sempre cercato di conquistare del terreno all'acqua a seconda delle tecniche di attracco, anche dall'evoluzione delle navi, vedete che qui i pontili sono passati da semplici passerelle (immagine precedente), sono diventate delle vere e proprie piattaforme (da rosso a bianco)per fare approdare i piroscafi, le grandi navi da trasporto 800 esche. Quindi vedete come c'è stata quest'espansione verso il mare da questa situazione rossa a quella bianca, con tutto questo armamentario qui che è il porto di Genova. È bella questa dinamica che hanno avuto queste città in funzione proprio della risorsa principale che caratterizzava quel luogo e il commercio...il mare.

Qui invece questo tracciato sale su a mezza costa. Strade soltanto che inviluppano la collina, strade lungo le curve di livello. C'era proprio il gusto di esaminare tutte le possibilità quindi la casistica per offrirla, all'ipotetico progettista urbano che voleva combinare qualcosa.

Qui nasce anche in questo periodo 500, la necessità di **difendere** molto bene le città, perché le armi da offesa, utilizzate dagli ipotetici nemici, si erano evolute, diventando sempre più sofisticate, e con gittate imponenti (balestre), armi che potessero comunque lanciare da lunga distanza e colpire con facilità gli edifici all'interno.

Quindi c'era la necessità al bordo della città da progettare, di creare tutto un sistema di baluardi di difesa in modo tale da poter tenere il più possibile lontani i nemici in maniera che la gittata delle loro armi non andasse a colpire le case di civile abitazione. Passando dal 1500 al 1700 quando c'è stata anche la scoperta delle armi da fuoco, e quindi ci fu un perfezionamento delle armi da offesa la città ha reagito proprio al suo contorno dotandosi delle strutture di difesa.

Vediamo quindi la presenza di questi spalti per la difesa, la presenza delle roccaforti militari, posta in posizione laddove il territorio è più attaccato e all'interno c'è un disegno progettato sì...ma abbastanza banale. Guardate la differenza tra i disegni interno, e l'attenzione con la quale questi architetti e manualisti hanno posto a disegnare l'esterno.

Questa invece è la stessa situazione per una città che si trova **sul Mare, su porto**, vediamo che il punto più delicato lì dentro è proprio l'imboccatura del porto e quindi in questo caso vediamo che la roccaforte è costruita proprio lì sull'imboccatura del porto perché è lì che eventuali nemici potrebbero attaccare. Anche qui quindi c'è un po di attenzione al disegno urbano interno, ma il punto principale per sviluppare il progetto è l'esterno.

E qui ci sono tante altre situazioni per dirvi come questi manuali hanno perlustrato tutte le possibilità sia geometriche che geografiche sia militari per dare una risposta adeguata a tutte le necessità che si prospettavano ai pianificatori di allora.

Andando poi avanti verso il 1600 notiamo come queste strutture difensive diventavano sempre più complesse, qui addirittura sparisce la parte interna della città, mentre qui le fortificazioni diventano massicce, si duplicano (mura, contrafforti murarie, ...) quindi la progettazione nelle città militari è diventata una vera e propria scienza, fino all'800 quando le città hanno demolito le loro mura nell'Europa centrale. **Vauban** ingegnere militare che ha progettato tutta una serie di situazioni di difesa. Studi di gittata, le dimensioni aumentavano in base alla potenza delle nuove armi.

Plastico, notare la distanza tra questi avamposti dei soldati e l'interno della città dove si doveva in qualche modo svolgere la vita quotidiana. **Separazione tra il militare e il fatto civile.** 1.00.15

SABBIONETA: città esistente nella valle della pianura padana, che è stata costruita dai **GONZAGA** città vedete molto interessante perché vedete la diversità di impianto fra la parte centrale che ovviamente ha un **impianto ortogonale**, con la presenza del castello etc... ed invece è evidente la diversità con **l'impianto difensivo**; dalla fotografia aerea infatti si scorgono ancora tutti questi **bastioni** che per fortuna gli urbanisti moderni hanno salvaguardato, per farci dei giardini pubblici etc etc.. cosa che non è successa in altre situazioni in cui gli urbanisti moderni hanno sostanzialmente, sacrificato questo impianto in virtù della modernizzazione.

C'è una personalità che nel 500 spicca su tutti quanti, che nel 500 è **Leonardo Da Vinci**; lui interpreta la città da genio, e non si occupa della forma della città, ma della funzionalità. Cioè il fatto estetico, quello complessivo, non sono temi che lo interessano. L. entra all'interno della città e si preoccupa della sua **modernizzazione interna**, si occupa dei canali, delle vie d'acqua, è il primo che immagina la specializzazione dei percorsi urbani, quelli per il trasporto delle merci, e quello per il passaggio delle carrozze e i pedoni. Pensate 500 anni fa pensare alle strade pedonali rispetto a quelle per i mezzi.

Ci ha lasciato poi tutta una serie di disegni puntuali, dove trasmette le sue intuizioni. E si intravede che lui ragiona non soltanto in 2D ma anche in 3D.

È interessante questo **spaccato su un palazzotto**, a questo livello con tutti i percorsi pedonali, civili, di rappresentanza, al piano inferiore passano questi canali con le barche etc che ovviamente avevano delle funzioni diverse, per portare probabilmente masserizie.

Poi questo palazzo progettato su 2 piani in basso collegato con la viabilità. E invece il piano superiore, nobile col cortile rialzato.

Questo fatto che può sembrare banale, ma che ha introdotto, nella progettazione urbana **la terza dimensione**. Perché dobbiamo progettare solo al piano 00, andiamo a vedere se si può **diversificare le funzioni in senso verticale**, e questa è stata una originale intuizione.

GRAMMICHELE: (Catania) Questa è invece un'altra cosa interessante di presentazione ad una città di impianto molto chiaro. Qui intravediamo un impianto originale **esagonale**, fortificata, dove con l'abbattimento delle mura c'è stata un'espansione, e gli urbanisti moderni ne hanno fatto questa scelta, che può anche essere non condivisa, quella di non lasciare più traccia degli spalti come era successo a Palmanova e quindi continuare sostanzialmente il tessuto della parte interna, verso l'esterno quindi con queste propaggini, che ovviamente nascondono e modificano il disegno originale.

1715, siamo in un periodo in cui sono nate in Europa le grandi monarchie assolute (Francia, Inghilterra, Germania, Italia...) e quindi nasce un po' la necessità da parte di queste grandi famiglie che governano il territorio europeo di creare veramente delle cittadine ex novo, che sono sempre incentrate su un palazzo, un castello (Stupinigi, Versailles) È in questa logica che si creano sul territorio grandi palazzi, con questa caratteristica interessante, di essere al centro di un territorio dove da una parte c'è il tessuto urbano (**isolati, case, caserme**) e dall'altro c'è la natura. Siamo nel momento in cui anche la progettazione della natura, **l'arte dei giardini**, fa parte integrante della composizione, della sensibilità degli architetti.

CASRUE (GERMANIA): Pianta vedete come è interessante questo impianto radiocentrico, con anche un significato simbolico. Il castello è il centro, sia geometrico, ma anche simbolico di tutte quelle attività e di tutte le famiglie che vivono in questa zona, che nella parte nord costituisce la maglia verso il disegno dei giardini (la natura...) e nella parte sud è la stessa maglia che però viene riempita da isolati e quant'altro. Questa è la situazione attuale, cui c'è stata qualche intrusione e qualche manomissione di questo disegno che però sostanzialmente si è ancora conservato.

Si è trasformata tutta la facciata di questo palazzo, addirittura che in origine aveva gli ingressi lungo queste vie, quindi si è presa la parte retrostante del palazzo, si è creata una nuova facciata, addirittura anche un po' finta per alcune di queste finestre sono finte. La sensibilità e i canoni di allora richiedevano rapporti di simmetria strettissima, per cui la teatralità di questa facciata prevale sulla funzionalità degli spazi etc.etc.

E poi si è voluto dare grande risalto a questa fontana che da fontanina è diventato questo episodio addirittura travolgente di tutta la scena urbana.

E quindi è stato il punto di partenza della trasformazione in senso prima 500 e poi 800 esco, di questa piazza.

Li non c'è stato il bisogno di costruire nuovi palazzi, ma di **costruire delle scene di facciata, teatrali.**

PIAZZA NAVONA: un altro dei luoghi sacri di Roma, su trinità dei monti, la situazione medievale era questa, con tutte queste casette qui così con i vasi appesi, quindi tutta una zona periferica senza nessuna bontà nella rappresentazione. Osserviamo anche la salita per la chiesa della trinità dei monti era fatta da un'alberata sterrata.... E qui la famosa fontana. Vediamo come è stata trasformata in epoca rinascimentale: guardate questa pianta molto interessante. Tutto questo vuoto di risalita alla chiesa è stato organizzato con una scala a Trinità dei monti. Vedete che però lo spazio ha costretto a forzare su un asse rispetto a quello della chiesa, qui c'è l'obelisco, che come dire invita ad una rotazione dell'asse in questo senso. Quindi la scala è stata realizzata lungo un asse di simmetria diverso da quello della chiesa. Ma c'è stato un altro incidente: a partire dalla fontana lungo via dei condotti, ci si è trovati di fronte ad un altro asse, quindi evidentemente tutta **la scena urbana è impostata su 3 assi diversi chiesa, scala, via Condotti**, con una serie di **aggiustamenti**, architettonici teatrali, si ha l'impressione per chi arriva da Via condotti di interpretare sullo stesso asse la scala e la chiesa di trinità dei monti, attraverso tutta una serie di accorgimenti ottici.

Vediamo adesso alcune situazioni barocche. Abbiamo visto le trasformazioni di Roma, pezzi di territorio che hanno avuto questi castelli che hanno determinato un disegno fortissimo sul territorio, e magari arriviamo qui a vedere vicino a casa nostra cosa è successo, visto anche noi abbiamo degli esempi eccezionali di questi **insediamenti Barocchi**.

STUPINIGI: disegno assolutamente **progettato**, sia come **edificio** che come **territorio**. Qui siamo sull'asse oggi di Via Roma, Porta Nuova, un asse assolutamente **centrato** sulla palazzina.

Bell anche il disegno territoriale impostato tutto su questa geometria dei 120°. La palazzina ha questa braccia che sono orientate, secondo questo schema a 120°, riprese addirittura da queste due strade che mantengono assolutamente queste geometrie, ma il disegno restante di questa comunione stretta fra il disegno e l'impianto edilizio e l'impianto territoriale, sono un tutt'uno, il disegno dell'uno non si scontra con il disegno dell'altro, ma si integra in maniera molto stretta.

CASERTA: anche qui abbiamo un'altra situazione interessante, dove evidente come si è sposato il progetto edilizio con quello, persino più vasto, del territorio. La reggia di Caserta ha un impianto se vogliamo abbastanza semplice, è un quadrato diviso dalla 2 mediane, con davanti una zona di arrivo, questo cortile d'onore antistante al Palazzo. Per guardate la complessità e la ricchezza del disegno del giardino. Il disegno della natura è anch'esso derivante da un vero e proprio progetto.

Guardiamo anche la rappresentazione ottocentesca di quando è arrivata la ferrovia, in epoca dell'800 ha tagliato qui in basso questo giardino, la corte d'onore.

VERSAILLES: anche qui facciamo un po di fatica a distinguere quello che è il palazzo dal disegno del territorio. Il palazzo è questa rosetta qui che è messa in posizione particolare che è al centro di questo tridente di strade che strutturano tutto il piccolo paese.

Invece dall'altra parte com'era successo a casue, c'è il disegno assolutamente esuberante, dei giardini, con un disegno che ha un impianto abbastanza chiaro(percorso fontane etc etc...). Poi dopo qui si vedono dei progetti anche qui dei giardini a seconda delle colture delle, delle piante che vengono impiantate e dei borghi.

Questo disegno invece è un po' meno rigoroso da punto di vista delle geometrie. Quest'altra immagine invece si vede questo tridente che ha strutturato tutto l'apparato progettato.

Adesso vediamo questi 3 complessi urbani Stupinigi, Venaria e Torino per metterli in evidenza come pur passando da un palazzo di caccia esterno alle città, ad una cittadina, ed alla capitale, sostanzialmente si è riproposto lo stesso disegno, lo stesso sistema del rapporto tra il palazzo e gli spazi esterni.

STUPINIGI: si arriva da corso unione **SOVIETICA**, c'è un momento iniziale dove si passa dalla campagna, alla parte struttura, dove ci sono tutte le cascine..quindi un prima zona di entrata. Poi c'è un percorso, poi c'è una pausa centrale, infatti anche qui il profilo delle cascine cambia si allarga creando questa piccola piazza. Poi si percorre di nuovo questo... e si arriva davanti alla palazzina di caccia dove c'è appunto questo cortile d'onore, 2 braccia che avvolgono e che immettono all'interno del giardino principale, e quindi qui c'è un'altra zona di pausa, di attesa. Quindi vedete che ci sono questi appuntamenti: arrivo pausa percorso.

VENARIA: Lo stesso schema lo ritroviamo passaggio di scala, anche Venaria che è questa cittadina che appunto grazie al castello di Venaria, favorevole allo sviluppo di questo centro. È stato fatto da sempre Juvarra nella stessa maniera, da quello che si riesce ancora a vedere c'è lo stesso sistema: un arrivo e qui c'è un moncherino di questo cortile di queste due braccia, qui si arriva, c'è questa piazza centrale che è dove si confrontano con la chiesa e dall'altra l'ospedale(i 2 edifici pubblici della collettività), un pausa e d un percorso e qui si arriva di nuovo davanti al castello, davanti al palazzo reale, di nuovo formando questo emiciclo per realizzare questa pausa.

TORINO: Ma la stessa struttura logica di queste città la ritroviamo a Torino. Qui siamo sull'asse di via Roma, piazza Carlo felice, si arriva dall'esterno della città storica, qui c'è il monumento dell'ingresso, il percorso, la pausa determinata dallo slargo di piazza san carlo, di nuovo il percorso e l'arrivo davanti al palazzo reale con uno slargo, la piazza esattamente come abbiamo ritrovato nei casi precedenti.

Quindi vediamo che passando sia da una città che da un momento storico all'altro(abbastanza ristretti 1-1,5 secoli) alla fine si trova sempre la stessa logica. Un particolare se conosciamo Stupinigi, fino a questo percorso qui sulla

Adesso passiamo ad un altro capitolo molto interessante. Guardiamo come nell'800 si sono trasformate 3 grandi capitali Europee. **Londra, Parigi, Vienna.** Sono trasformazioni che hanno fatto scuola nel senso che la gestione della città che è emersa da queste trasformazioni si è poi ripetuta in tante altre città.

PARIGI: questa che vediamo è la Parigi medioevale. La città era organizzata secondo la presenza della Senna, con le due isolette della **Ille de la cité**, **Ille saint Louis**, e poi vediamo che c'è questo tessuto "disordinato": la città si è trasformata secondo alcuni criteri, e qui vediamo alcune fotografie della fine dell'800, dove si vede bene qual'era l'ambiente urbano della Parigi, stradine **strette e contorte**, senza fognature né servizi, con poca aria, luce sole.

Poi la collina di Montmartre con tutte le baracche...perchè così si viveva a metà dell'800. (siamo sotto la monarchia di Napoleone 3°).

In questo periodo succede che Napoleone Bonaparte mette in azione un suo grande piano di trasformazione e di modernizzazione della città avvalendosi di questo signore, **il Barone Haussmann**, prefetto della Senna (qualcosa che corrisponde a più del sindaco oggi. Anche se in Italia non esiste, ma sarebbe un sindaco della città metropolitana) quindi un amministratore di grande potere, che dipendeva direttamente dall'imperatore. Quindi insieme mettono appunto un piano di trasformazione di Parigi di grandissimo rilievo...vediamo i punti salienti:

Si potrebbe dire guardando questa carta che è soltanto una trasformazione a livello viario, o potrebbe essere paragonata alla trasformazione di Roma da parte di sesto V, ma non è così. È certo che la base è stata determinata da grandi tagli (righe scure), sono i tagli che sono stati fatti all'interno di quel territorio, fitto, disordinato insalubre, e vedete che sostanzialmente troviamo una logica ristretta. Vediamo questi boulevard, che tendono a creare delle **circuitazioni semi esterne alla città**, per dare più fiato al traffico etc.... si fa convergere il traffico all'interno di un nodo (champs elisee, arco di Trionfo), quindi sono tutte trasformazioni parziali, di pezzi di città che però mettono in rete una situazione molto più moderna. E non soltanto per il traffico, quindi ampliamento delle strade, ma di ben altro: Guardiamo questi disegni che sono quanto mai espressivi, vedete che cosa ha voluto dire aprire questi grandi Boulevard in un tessuto fittissimo. Vuol dire tante cose, e in primis un **problema di tipo progettuale urbanistico**; si deve progettare questo nuovo tratto, e vuol dire abbattere qui, tutti questi piccoli lottini che corrispondono a tante piccole casette, tutti quegli edifici e vuol dire anche parallelamente costruirne di nuovi. Vuol dire fare i conti con tutta una serie di piccole proprietà. Tutti questi piccoli lotti ce ne sono centinaia, dei tanti piccoli proprietari che sono stati privati del proprio lottino. C'è anche quindi un problema di **trasferimento e di compensazione economica** di questi proprietari che si vedono privati del tutto delle loro proprietà. Quindi c'è stato un problema di equilibri e di confronto con la proprietà. Tagli dei B. anche abbastanza innaturali rispetto alle stradine preesistenti.

L'île de la cité diventa l'isola della città cioè delle principali istituzioni della città: palazzo di giustizia, prefettura, chiesa di Notre Dame, vengono aperti e ricostruiti dei ponti per mettere in collegamento questo pezzo col resto della città. Quindi questo sconvolgimento è stato effettuato anche in questo piccolo lembo di terra.

Vediamo che razza di sconvolgimento ha prodotto questa cosa.... Tutte queste aree scure, sono tutte aree di trasformazione, che sono state ricostruite con l'architettura dell'epoca, che non era più quella medievale, ma era l'architettura neoclassica.... Con dei problemi anche di **convivenza** tra questa nuova architettura, moderna per allora, e l'architettura ormai passata, che in vece troviamo nelle stradine...

Qui vediamo il boulevard de l'Opéra con tutte le abitazioni costruite con il sistema classico delle mansarde.

Tra poco vediamo che cosa ha voluto dire tutta questa operazione di Haussmann anche dal punto di vista **edilizio e dell'igiene urbana.**

Vediamo poi che le facciate dei palazzi non sono tutte uguali però, hanno una logica comune. Il balcone contiguo al piano nobile, gli altipiani al di sopra, un altro coronamento al 3° e 4° piano, il coronamento finale delle mansarde Etc etc. vedete come c'è una **sintonia** tra tutti questi isolati.

L'altro asse è quello dell'arco di trionfo, place de la Concorde, la Défense, comunque il grande intervento di H. era quello di trovare dei sistemi della città di grande organizzazione urbana, quindi da queste prospettive che sono un po' le figlie dell'architettura Barocca.

INGEGNERIA: le conseguenze ingegneristiche di questa trasformazione hanno portato le nuove strade a tutto un sistema di canalizzazione moderna, dallo smaltimento delle acque reflue, la fornitura di impianti di illuminazione

Qualcun altro ha dato un'interpretazione di grande **operazione immobiliare**, anche questo vero, perché quell'operazione di sventramento che abbiamo visto prima è ovvio che gli edifici nuovi che si sono affacciati su questi grandi Boulevard hanno consentito di maturare una rendita fondiaria quindi un valore immobiliare eccezionalmente più alto rispetto a quello che c'era prima con quei piccoli lottini.

Quindi è ovvio che chi ha potuto comprarsi queste aree che si affacciano su questi Boulevard, ha certamente ottenuto un grande vantaggio immobiliare. "si sono arricchiti", Ma sostanzialmente Haussmann e Napoleone hanno voluto fare una grande operazione militare.

Senza considerare comunque che c'è stato un abbellimento della città, dopo 200 anni non lo si può negare, che c'è stata una maggiore qualità urbana rispetto alla precedente. Questa trasformazione è stata tutto un po'. E comunque malgrado queste interpretazioni hanno permesso alla città di ricoprire un ruolo importante.... Che si è mantenuto fino ad ora.

LONDRA:

Vediamo che cosa è successo in quest'altra capitale europea che si è anche trasformata durante tutto l'800 e il 900 però con criteri diversi rispetto a Parigi .

Questa è un'immagine nella situazione medievale, viuzze contorte.....

Nel 1666, ci fu un fatto traumatico che è poi stato l'origine del **grandissimo incendio**. Un incendio che ha distrutto praticamente gran parte della città. (probabilmente colpa del forno rimasto acceso di notte di un panettiere)

A causa di questo, allora si è dovuto riprogettare la città, di capire come ridisegnare la "nuova Londra".

Fu fatto un concorso internazionale, come avviene in questi casi, e si raccolsero quindi tutta una serie di proposte, che testimoniano nella cultura urbana dell'epoca(1700), quindi è una cultura urbana che ha già avuto delle importanti testimonianze già negli USA, un po' quando abbiamo visto Philadelphia, Washington, tutte quelle strutture urbane fortemente organizzate su griglie ortogonali, però quella era la cultura urbanistica dell'epoca, quindi alcune proposte anche per la ricostruzione di Londra , sono fatte con lo stesso spirito.

Vediamo qui alcune foto di alcuni architetti che propongono una ricostruzione più o meno con le stesse logiche, che dall'altra parte dell'oceano avevano consentito la ricostruzione di altre realtà.

Schema ortogonale, attraversato da questi assi, e tra l'altro da qui si vedono delle cose interessanti. Tutti questi puntini neri sono le poche case costruite in pietra, che si erano salvate dall'incendio e che quindi in qualche modo in qualche progetto come questo, c'è stato lo sforzo di collocarle, di individuare una trama che le mettesse su alcune strade importanti. Quindi la viabilità è stata condizionata se volete per alcune parti al dover dare accesso a quelle case che si sono salvate.

Più o meno i giochi sono sempre gli stessi, geometrie che collegano appuntamenti più o meno importanti della città etc etc... ma cosa ne è stato di tutti questi progetti? Nulla!!! Perché la città non è stata ricostruita sulla base di nessuno di questi progetti per un motivo molto semplice: Se guardiamo uno qualsiasi di questi progetti con queste strade regolari, longitudinali, e vi ricordate quello che c'era prima, vedete che c'è un grosso Handicap di rapporto tra le due rappresentazioni. In uno c'è il sistema delle piccole proprietà organizzato secondo questi lotti, secondo questo "disordine" che mal si rapporta con la nuova presenza di strade ortogonali. Quindi c'è un problema di forti sacrifici da affrontare ai proprietari per far fare queste cose. Cosa che a Parigi 60 anni dopo è stata possibile fare grazie ad Haussmann, qui NON è stato possibile perché la forte resistenza delle proprietà organizzate in questo sistema non ha consentito la sovrapposizione di un disegno del tutto artificiale, che non avrebbe tenuto conto di questo stato patrimoniale di tante piccole centinaia di lotti.

Quindi alla fine Londra è stata ricostruita sostanzialmente tenendo conto di questo schema della proprietà, che non ha rinunciato ai propri diritti....

Questa era l'immagine della Londra fine 700 inizio 800, sulla quale non si intravede nessun disegno ordinatore, come poteva essere quello ispirato agli interventi precedenti e neanche si vedono delle grandi tracce moderne come potevano essere di haussmann.

VIENNA: 3° grande capitale europea, che ha dominato a meta dell'800. Anche lei subisce tutta una grande trasformazione a partire da questa situazione medievale nella parte interna bordata da queste mura, il fossato etc etc. A metà dell'800, vista anche la potenza della famiglia di Edimburgo, si pone il problema di **demolire le mura, come elemento di difesa, e di ampliare la città all'esterno di esse.**

Qui c'è di nuovo un problema di progetto perché è un' iniziativa che viene presa dall'amministrazione locale e quindi poi deve produrre degli effetti coordinati successivamente: anche qui si fa un grande concorso internazionale, e tanti architetti propongono la sistemazione di tutta questa fascia che qui si vede bene (una delle tante proposte, questo è il perimetro delle grandi mura), e quindi il tema era quello di progettare questa fascia qui. E qui gli architetti si sono sbizzarriti; chi ha proposto una fascia tutta verde, chi ha proposto di continuare semplicemente la trama delle strade interne, chi ha proposto una grande zona di relax, zona olimpica... ma la soluzione che poi è stata realizzata è questa qui che è una cosa intelligente. È stata quella di utilizzare tutta questa fascia di nuova costruzione come sostanzialmente un anello di cerniera tra la città vecchia e la città nuova. Una fascia del tipo come una sorta di **anello direzionale**, dove non sono presenti tanto le abitazioni, quanto i **grandi palazzi del governo e dell'amministrazione.** Qui in scuro trovate tutti i grandi palazzi, dall'università, al municipio, governo, musei, l'opera, filarmonica, ministeri. Oggi sostanzialmente si potrebbe definire come il **centro direzionale, come quello delle grandi città europee**, è il luogo dove si radunano le grandi funzioni di governo della città (economico, turistico, culturale). Vedete che questo centro direzionale è stato costruito attraverso questo specie di ferro di cavallo quindi la congiunzione tra la vecchia e la nuova città non avviene in maniera banale con delle casette, ma attraverso la parte più importante da punto di vista istituzionale della città, questa fascia che colloquia sia con la zona interna e la zona esterna attraverso le istituzioni sia culturali che di governo etc etc...

È una cosa molto interessante questa. Il regno di Vienna che è stato costruito questo grande viale a "ferro di cavallo", appunto ma non è lontano dal punto di vista concettuale da quello che è stato fatto a Torino, demolendo le mura, i viali perimetrici, sono diventati il ring di Torino. P.zza Vittorio che era il viale del Re, C.so Regina, Cairoli, tutti i corsi che oggi circondano la vecchia città di Torino sono soltanto il nostro ring, cioè tutti quei viali che sostituiscono la cerchia della mura, e qui è successa esattamente la stessa cosa.

Qui vediamo un'inaugurazione rappresentata in un dipinto di allora con tutte queste persone alla fine dell'800, questo qui è il teatro dell'opera, qui si entra in questa via qui, nella parte centrale della città. Immagini di questa società. Qui sono invece delle fotografie che fanno vedere bene qual è l'aggancio che c'è stato, evoluto e costruito di questi edifici, e anche questi isolati sono isolati che ricordano le funzioni importanti... musei, palazzo reale, opera.

Queste 3 grandi esperienze europee di queste grandi capitali, hanno poi costituito una base culturale, un esempio a cui si sono ispirate in maniera riduttiva tutta una serie di città che si sono trasformate anche sulla base di queste esperienze.

BARCELLONA: Qui siamo a metà del secolo diciamo in un periodo vicino ad Haussmann, a Parigi, ed ecco il piano fatto a Barcellona da **Cerdà, ingegnere capo geografo**, che ha costruito il piano della città di Barcellona secondo un sistema molto simile alle proposte di Londra di un secolo prima, sia a tante altre città che andavano sviluppandosi. Vediamo che c'è questo reticolo assolutamente ortogonale ed omogeneo attraversato da grandi arterie, diagonale, la gran via. Vedete come si vede bene il rapporto che c'è tra la città vecchia (di impianto medievale, Barcellonaeta, il porto), e la città nuova, sviluppata secondo questo disegno molto geometrico etc etc. Barcellona è diventata alla fine dell'altro secolo, uno dei punti di riferimento culturale del punto di vista **urbanistico-architettonico**, una delle città che dopo le olimpiadi si sono trasformate con maggiore chiarezza.

fatto si che a Londra si rivolgevano tutta una serie di persone, abitanti, per trovare lavoro. Lavoro duro, ma sicuramente più remunerativo di uno moderno, rispetto a quello delle campagne.

Quindi Londra ha avuto un'espansione demografica a metà dell'800 più volte, passando da 300, 600 mila, 1 milione, 1,5 mil. Quindi capiamo cosa vuol dire da parte della struttura edilizia poter rispondere a questa domanda di abitazione in maniera così forte.

Di fronte a tutto questo quindi si sviluppa questo pensiero utopico con l'obiettivo di riformare sia la città che la società e viceversa.

FALANSTERIO: Qui siamo vediamo la data fine 700 inizio 800, il **falansterio, Charles Fourier**, che è un utopista, ma sostanzialmente un filosofo, però un filosofo che si preoccupa di questioni urbane di questioni della società, e quindi propone anche lui da filosofo una nuova unità di abitazione, che dovrebbe essere posta in alternativa alla città ordinaria, che si percepisce con quelle anomalie con quelle strutture che abbiamo visto prima.

Lui propone una città fatta secondo questa forma abbastanza ingenua, è sostanzialmente un'edificazione che si allinea così, all'interno ci sono questi giardini che confluiscono in questo cortile etc etc... **ma come è organizzato?**

Se guardiamo la dimensione questi qui sono 300 m, c'è una parte centrale che è la parte delle funzioni di governo di questa cittadina (scuole, comando...), che dovrebbe comprendere intorno ai 2-3000 abitanti. Mentre gli abitanti abitano in questo serpentone che in sezione è organizzato in questo modo: 2 edifici che si affacciano, e vediamo questa situazione abbastanza moderna. Sono cellule edilizie a **ballatoio**, tutti i ballatoi, si affacciano in questa sorta di serra (non è un cortile aperto), e ogni piano ospita tutta una serie di famiglie. Guardate tutte le funzioni che sono organizzate in questo falansterio. Con queste cose interessanti. Nella sezione si vede in alto A (Alloggi degli ospiti)...perché? Fourier immaginava, siccome erano 300 abitanti circa, che la popolazione poi cresca e quindi le persone hanno bisogno di essere ubicate. E quindi l'idea di questo pensatore, è quella di immaginare un territorio, costante omogeneo, in cui queste unità di abitazione si moltiplica, come una sorta di **colonizzazione**, 3000-4000 abitanti quando crescono, si fonderà un'altra di queste unità e via via dicendo. Quando il territorio è occupato da parecchie di queste unità, c'è un confronto tra l'una e l'altra. Alcuni personaggi si sposteranno per motivi di lavoro, motivi familiari, quindi c'è necessità di ospitare temporaneamente queste persone, tramite quegli alloggi predisposti. Quindi gli ospiti che vanno da un falansterio ad un altro sono ospitati temporaneamente in questi alloggi.

Sono delle unità in cui la vita comune è molto sottolineata, gli alloggi sono **molto piccoli**, e tutta una serie di funzioni sono legate a situazioni comunitarie. Dalle mense, agli asili, alle scuole, alle amministrazioni... Sono tutti esercitati delle mansioni pubbliche mentre alle famiglie sono lasciate delle unità abitative dove sostanzialmente si dorme, e si soggiorna per quel poco di "privato" che rimane.

Già da questa immagine riusciamo a capire qual è la caratteristica utopica e NON REALIZZABILE di questa città, perché non è possibile pensare di avere un territorio ampio e tutto libero in cui si possa fare questa sorta di colonizzazione. Tra l'altro un territorio già condizionato a quell'epoca da strade, canali, altre cittadine, per cui pensare di avere un territorio così libero da poter utilizzare per poter ripetere queste unità era assolutamente una condizione irrealizzabile.

NEW HARMONY: Qui abbiamo un'altra proposta utopica, fatta da questo signore **ROBERT OWEN (1771-1858)**, che propone una roba molto banale se vogliamo, questo **grande quadrilatero, parallelogramma**, costituito da 4 lati delimitati da unità di abitazione molto piccole, con queste 4 presenze forti dove erano collocate le **funzioni comunitarie (amministrazione, mense, lavatoi)**. Owen ha avuto una storia interessante, lui era un operaio, di modeste origini, che ad un certo punto ha avuto la fortuna di sposare la figlia del proprietario di questa impresa, e ne diventa il manager. Si crea allora questo obiettivo di dare una condizione di **vita residenziale migliore** a tutti gli operai che avevano vissuto come lui in anni precedenti. Costruisce questa utopia, propone questo parallelogramma dove tutti dovevano vivere in questa grande comunità. Si rende conto molto presto però che è difficile realizzare in Europa e in Inghilterra queste condizioni per cui ad un certo punto prende tutto e si trasferisce negli USA dove cerca

17/03/2010

LA CIUDAD LINEAL: Soria y Mata Spazio prevalentemente urbano, con tutta questa strutturazione urbana, tipica della città: lampioni... Etc etc e poi a centinaia di metri da una parte e dall'altra c'è la campagna. Quindi questi quartierini potevano vivere bene, perché si affacciavano a 2 condizioni diverse, perché si affacciavano sia sulla città che sulla campagna. Quindi vedete che questa organizzazione lineare, oltre a dare importanza e dignità a questo asse di trasferimento, consente di cogliere questo doppio carattere della vita, urbana e campagnola.

Qui abbiamo ripreso una fotografia di come è adesso e vediamo che qui si scorge benissimo, che un pezzo di questa città lineare è stata costruita, e una cresta della città, la parte della campagna è stata colmata da altre cose, quindi questa caratteristica di città **isolata**, è scomparso.

Quindi qui si vede bene malgrado tutto questo coinvolgimento, questo riempimento della periferia di Madrid, questa ipotesi di città lineare (che oggi è un viale con dei palazzi e non più con delle villette), come questa idea è rimasta mettendo radice e qualche cosa si ritrova ancora.

Questo è il **viale** realizzato poi dai successori di S.y.M e qui vediamo tutte queste casette e villette, come una sorta di...crocetta lineare, poi anche se hanno costruito palazzi si scorgono ancora quelle caratteristiche che aveva pensato e progettato S .y.M.

CITTA' LINEARE IN USA: Sempre su questo carattere di sviluppo lineare della città troviamo negli USA un altro architetto **Richard Neutra**, bravissimo architetto in particolare per le villette mono e bi familiari. Si è anche lui cimentato con l'urbanistica e aveva proposto una proposta di sviluppo di città americana, con questo carattere lineare. Ma il problema non era quello di congiungere poli diversi come ha fatto S.Y.M, non era tanto quello di dare un'organizzazione sociale diversa, ma era più quella di dare un'idea di **ordinare lo sviluppo dello standard delle città americane, e quindi impedire in qualche modo lo sviluppo a macchia d'olio.**

Se noi guardiamo dall'alto Chicago, vediamo che nella parte centrale ci sono grattacieli, e poi nella parte di periferia tutte le città americane c'è uno sviluppo indifferenziato. Man mano che si va verso l'esterno, le case diventano sempre più piccole, la densità di popolazione diventa sempre minore allora l'occupazione e il consumo di suolo diventa enorme.

Allora a questo sviluppo città americane Neutra ha proposto invece quest'altro, molto interessante.

Partiamo per esempio dalla **linearità**: si parte dal centro della città, dalla periferia consolidata della città, e si immagina di avere queste rotaie sulla quale sviluppare la città.

Vediamo che in basso al centro c'è una grande strada, riservata ai **mezzi pubblici**, e **mezzi pesanti**, una strada di servizio.

Ai lati, ci sono queste **piattaforme** che dovrebbero essere dedicate al mondo della produzione (le fabbriche), **che tra l'altro sono le più interessate ad interfacciarsi con i trasporti, camion etc etc...** ricordiamoci che la natura dell'industria e al modo di vivere americano è collegato molto alle ruote (auto), non a treni (lo sviluppo della ferrovia americana è uno sviluppo modesto, rispetto all'Europa), quindi la condizione del trasporto di qualsiasi cosa, dalle persone alle merci.... su camion è una condizione normale per gli USA.

Ecco allora che Neutra, immagina questa pista dedicata ai trasporti e al fianco queste piattaforme dove si producono beni di varia natura. Quindi qui c'è poi un'altra novità, perché la città non viene immaginata in maniera solamente planimetrica, ma qui entrano in giuoco livelli diversi di organizzazione urbana.

Quindi al di sopra di queste piastre, ci sono **questi terrazzi** (che possono anche essere considerati **giardini**) a fianco al quale sono posizionati questi blocchi di **edifici molto lunghi.**

E anche loro vivono di questa doppia natura, tipo quella di S.y.M. Dalla parte interna avranno **una condizione urbana**, e dall'altro affaccio vivono una condizione che è insita negli americani, ossia quella di avere un **contatto diretto con la natura, la campagna.** Quindi vediamo che Neutra ha dato in qualche modo una risposta a questa esigenza che sta nella natura degli americani.

All'interno, per collegare queste piastre ci sono dei grandi sovrappassi, ponti, che guardando la dimensione non sono delle proprie passerelle, ma sono dei veri e propri **pezzi di città che scavalcano da una parte all'altra**, e sono qui

Al centro c'è questo **Garden, giardino di inverno**. Siamo alla fine dell'800 inizio 900 dove se abbiamo un minimo di ricordi della storia dell'architettura, questi palazzi di inverno, il palazzo di cristallo di Londra etc etc, fatti appunto con queste nuove tecnologie e materiali, il vetro l'acciaio, la ghisa erano il massimo della modernità, allora lui immagina che al centro di questa città ci sia questo grande giardino di inverno, questa grande serra, dove ci si poteva ritrovare e passeggiare.

Poi vedete che c'è questa distribuzione radiale, con Boulevard che sono intervallati da queste strade circolari. Vedete che il disegno è banale, però spiega e comunica molto bene, verso chi secondo Howard dovrebbe lasciarsi convincere ad andare ad abitare in una città di questo genere.

Poi ci sono queste piccole vie circolari intervallate da questa **Grand Avenue** la strada principale, vedete la dimensione con un abbozzo di edifici circolari, non banali, quindi per dare importanza e dignità. Ma poi c'è ancora una cosa interessante. Alla fine di questo settore, c'è tutto l'impianto infrastrutturale, la ferrovia, perché qui Howard pensa di collocare l'industria (ingeneering, factory, work), quindi tutto il mondo del lavoro che sta all'esterno della città giardino e che deve essere rifornito dai mezzi di trasporto etc etc. quindi al di fuori di questa condizione molto idilliaca del vivere in mezzo ad un giardino, qui c'è il mondo del lavoro.

Non è tanto l'impianto geometrico che ha fatto parlare della novità di Howard. Ma lui ha pensato, vista la sua origine di ragioniere del mondo della finanza, ha pensato come realizzare economicamente la città. Bisogna trovare gli strumenti economici e finanziari per dare gambe all'iniziativa.

Lui immagina un processo per arrivare alla costruzione fisica di queste città; la base di tutto era quello di lanciare un'ipotesi di **azionariato popolare, un gruppo promotore di questa città giardino**, emettendo delle azioni, i cittadini avrebbero dovuto comprare le azioni "città giardino". Quindi nel comprarla bisogna versare denaro, quindi il soggetto promotore di questa società promotrice attraverso le azioni avrebbe potuto rifornirsi del denaro necessario per comprare i terreni e costruire la città. Questa ipotesi poi lui l'ha sviluppata davvero nel senso che ha fondato una società promotrice, si è anche rifornito di denaro, di personaggi importanti. H, tanto credeva in questa sua idea che ha girò l'Europa, dallo Zar, a Napoleone 4°, per potersi rifornire di capitali per l'operazione, e tant'è vero che, ha fatto costruire 2 città **Letchworth**, e l'altra **Welwyn**.

Qual'era però il vantaggio di questi cittadini che acquistavano le azioni?!?!?, che la società promotrice avrebbe fatto la città giardino e poi gli azionisti o potevano essere **soggetti di dividendi (le tasse di questa città producevano un certo utile, e questo utile veniva diviso tra gli azionisti)** oppure potevano trasformare le loro azioni in **acquisto di case della città giardino (prima ti do i soldi che sono necessari a costruire la città giardino, e poi io riscatto in qualche modo le mie azioni acquistando e diventando proprietario di una casa o di un pezzo della città g.)**

Questo è un meccanismo molto chiaro, che però è moderno rispetto a se pensiamo a Howell, Fourier.... c'è un disegno e poi tutti dovrebbero andare ad abitare lì, si ma con quale sistema? Invece Howard ha pensato che il sistema concreto è quello di avere questa base finanziaria solida, con dei meccanismi oramai collaudati nella società di allora per fare questo. il progetto è stato approvato e ha costruito 2 città.

Queste città che ha costruito prima di morire, non hanno nulla a che vedere con l'ipotetica geometria perfetta, perché è impossibile pensare di avere un territorio così sgombro da qualsiasi condizionamento, non ci sono strade, fiumi.... E io li faccio questo bel cerchio.... quando porto l'iniziativa sul territorio è ovvio che posso avere qualche intoppo. Però osserviamo che il principio si riesce a riconoscere. C'è un centro della città, c'è in qualche modo un andamento circolare, qui ci sono tutti questi quartierini, con la tipica lottizzazione delle medie città inglesi, con questi quartieri di case molto basse etc etc.

Casette londinesi, col garage....che è una condizione del tutto moderna rispetto a quel modo di abitare in quei condomini dove stavano in 9 in una camera...quindi dovete capire qual è la modernità di questa ipotesi e anche lo sforzo di produzione reale, per passare da quella condizione di vita urbana a queste cose qui.

Guardate che lo slogan la città giardino, è perdurato nel tempo, e ancora qui a Torino ci sono alcuni quartieri, dove tempo fa si facevano delle piccole città giardino, che sostanzialmente era un quartiere con delle piccole casette col giardino etc etc. ed è un modo di abitare diverso da resto. Che si poi una città giardino che sia semplicemente un

Vediamo però che cosa aveva in testa teoricamente, una cosa molto moderna. Qui vedete che c'è il disegno di una pianta, di un quartiere tipo della città industriale. Vedete qui che ci sono dei grandi isolati all'interno del quale sono collocate delle casette. Sono interessanti 2 cose di queste casette:

1 sono tutte casette uguali perché tenendo conto dell'epoca, T.G. pensava di costruirle secondo un processo di prefabbricazione. Quindi pensiamo alla modernità dell'utilizzo di questo sistema di produzione. Ma perché prefabbricazione? Per il **risparmio**, come si producono in serie le automobili, questa idea frutto della rivoluzione industriale portata ormai ad uno stato maturo, le automobili in serie costano abbastanza poco, e sono a portata di tutti, ma perché allora non produrre anche le abitazioni? Ed ecco qui l'introduzione della prefabbricazione anche in campo edile. Tutti gli elementi costruttivi di queste case, sono tutte uguali, e secondo la sua idea avrebbero dovuto essere prodotte in serie.

2 Malgrado la durezza della produzione in serie c'è una forte attenzione per la natura, vedete che sono introdotte in una specie di bosco, dove gli alberi venivano mantenuti, quindi c'è una sensibilità per il rispetto della natura che è importante, vedete che in questi isolati ci sono gli alberi di contorno e interni.

Altre cose importanti che ha costruito a Lione è stato lo **stadio olimpico**, così come l'**abatoire (il macello)**, fino a 30 - 40 anni fa, il macello pubblico è stata una struttura importantissima della città dove appunto si abbattevano i capi, e quindi si facevano le bistecche... quindi anche questo edificio costruito a T.G. oggi ancora esistente è stato riconvertito come centro fiereA Torino anche oggi si sta costruendo il grattacielo di Int. SanPaolo, c'era il macello.

Quindi vedete come questo personaggio ha cercato di tradurre in pratica la sua teoria, un'utopia molto vicina alla possibilità di essere realizzata.

Anche dal punto di vista della viabilità T.G. ha avuto l'idea di razionalizzare il traffico, tipo quelle di Haussmann, quindi vedete che anche sotto questo aspetto, T.G. ha cercato di razionalizzare delle soluzioni interne tipo le circonvallazioni, in maniera da modernizzare il flusso del traffico.....

LUDWIG HILBERSEIMER: tedesco, sviluppa la sua teoria negli anni 30 in pieno regime nazista. Lui è stato in quel momento anche un convinto sostenitore del regime e soprattutto un convinto sostenitore di una civiltà basata sulla grande industria. E allora sempre in accordo col pensiero dell'epoca, l'idea di razionalizzare al massimo il **rapporto tra luogo di lavoro e residenze**. Allora lui si è immaginato questa cosa incredibile. Ha immaginato una città un po' sulla linea di **Neutra** negli USA. Una città che avesse alla base la grande industria, multipiano (a Berlino ancora oggi ci sono i grandi edifici in mattoni scuri della Siemens, società elettrica.....6-7 piani, pieni e senza cortili).

Quindi ha collocato questi grandi appuntamenti industriali alla base. Ma è ovvio che tutto ciò era servito dal traffico che serve necessariamente al mondo della produzione. **Sopra** di ciò lui ha piazzato questi **grandi condomini**, con una 15 di piani, collegate alle piastre industriali, e intercomunicanti tra loro con delle passerelle, che vedete non hanno quel carattere urbano che avevano quelle di **Neutra**.... Ma perché tutto questo?

L.H. probabilmente un folle, però lui dice, tutti gli operai e coloro che lavorano nel mondo dell'industria, partono da casa, in bicicletta, auto.... E vanno a lavorare, perdendo mezz'ora, idem quando ritornano. Ma perché perdere tutto questo tempo per spostarsi da casa al lavoro?

E allora razionalizziamo il percorso.... Ci infiliamo sotto le industrie, un bell'ascensore che va a casa, e quindi il percorso tra casa e lavoro è quello determinato dalla corsa dell'ascensore di 20 piano. Quindi c'è stata questa idea ovviamente un poco folle di pensare all'abitazione come una sorta di **appendice** all'industria che nell'idea di allora, era il più importante motore della società. quindi ha ipotizzato questa città, molto cruda.... Non vi vede una foglia, un filo d'erba. Però poi la cosa interessante di questo personaggio è stato che dopo un po' lui si è reso conto della follia, nell'ipotesi di inserimento di Berlino est, quindi lui aveva pensato di trasformare in maniera moderna Berlino con tutti questi palazzi....e di trasformare dei pezzi in questi condomini (sid lunghen?!?).

Ad un certo punto dicevamo che questo personaggio si è accorto delle follie urbanistiche e anche culturali di quell'epoca, nazismo.... Allora ha preso tutto ed è scappato negli stati uniti, a Chicago, e li ha trovati una situazione del tutto diversa, sia come politica, sia come territorio, enorme. Ha insegnato nel politecnico di Chicago, e ha fatto il

nuova con l'ambiente e con la natura. Vedete come queste abitazioni qua godono, per un certo numero di ore al giorno molto lungo, della **presenza del sole**, della presenza di ambienti naturali eccezionali.... Quindi vedete che rispetto alla condizione di chi vive in questa facciata o cortile è del tutto differente. La critica e la proposta che nasce da L.E. è proprio rispetto a questo modo di abitare.

Vediamo altri di questi schizzi, famosissimi, qui c'è l'edificio con tutte le cellule di abitazione, l'intervallo a metà dell'edificio, che lui pone, come **zona comune**, come se fosse una strada urbana, passeggiata, posta a livello 5-6-7, con negozi di prima necessità, l'ambulatorio, con tutto ciò che nella città normale si sviluppa invece a piano terra. quindi se volete anche qui c'è questa razionalità di percorsi che ritrovavamo in **ludwig hilberseimer**, però tradotto in una città diversa, che fa parte della natura e non che la contrasta. Senza dimenticare poi il **tetto giardino**, con l'asilo nido, le lavanderie comuni....etc etc.

Qui ci sono le cellule base dell'intera habitacion, che si incastrano in questo modo con il lato soleggiato, e da un lato la cellula è alta 2 piani, c'è il soggiorno etc etc, poi diventa un piano dall'altra parte, e scavalca il corridoio di distribuzione, come se fosse il corridoio di un albergo, si entra qui, questo è il soggiorno, questo è un'altra scaletta che porta su e dall'altra parte di questa zona c'è la zona notte. E al di sotto simmetricamente dall'altra parte c'è l'altra cellula.

Quindi vedete come è bello questo intersecarsi tra architettura e tecnologia precisa tra la cellula di abitazione, e la città. L.E è stato un anticipatore di tanti problemi di tipo ambientale, edilizio etcetc, che in questi anni entrano nel sentire comune.

VILLE RADIEUSE: La città utopica, dei modelli di Le corbusier è questa **Ville Radieuse**, e anche qui è un po come uno slogan, la città giardino, e questa qui di L.E. dice ancora di più. Vediamo come l'ha organizzata: l'ha organizzata secondo i criteri importanti della sua filosofia dell'abitare, e quindi in parti molto chiare.

Lassù c'è la **zona del terziario**, c'è la **testa della macchina urbana**, organizzato con questi grattacieli (crocette), quindi la città è densa, si sviluppa in verticale, perché tutto attorno dove lavorare nel terziario ha bisogno di una natura piacevole, quindi stare in un parco verde, dove addirittura c'è anche la piattaforma per l'atterraggio degli elicotteri.

Al cento di questa VR c'è la parte residenziale. Composta da 2 settori, una fascia centrale, (grigliolina), e l'altra. Ognuno di questi ghirigori è un **isolato, qui vediamo un ingrandimento, fatto tutto con edifici multipiano**, che si inseguono secondo questa specie di greca e all'interno, ci sono i servizi di base, di un quartierino (scuola materna, campo di calcio, biblioteca, tutte le attrezzature sportive), se quello è un campo di calcio 80 m, osserviamo l'enorme apertura di questi isolati rispetto a quelli della città vecchia. Quindi questo modo di abitare che propone L.E. è assolutamente diverso, qui entra il sole e la luce, la gente non guarda a poche decine di metri l'altra famiglia, la finestra, ma guarda il verde, le scuole i bambini etc etc ... quindi capite qual è la grande innovazione di questo architetto. (in realtà non lo era....è stato laureato ad honorem).

Equi vedete alcune di queste immagini di questa parte centrale grigina, che era la zona di attraversamento tra i grattacieli del terziario, e qui l'affaccio con tutti quei quartieri.

Vedete anche qui la distanza che c'è tra l'edificio e la strada. Oggi si parla di clima acustico, di insonorizzazione.

L.E. vedete che già 50 anni fa aveva pensato a questo problema della privacy dell'abitazione. Qui si che passano le automobili, è un corso molto ampio, però le case sono collocate molto distanti proprio per questo problema. 1.9.45

NEGATIVITA': E qui c'è una chicca negativa di L.C. prima dicevamo che lui non aveva il senso del valore che la storia ha lasciato in termini di urbanistica. Lui ha in mente la modernità, e quindi questa ossessione, l'ha portato anche a fare questa ipotesi del **Plan Voisin**, che sostanzialmente è l'ipotesi della trasformazione del **Marè**, il quartiere storico di Parigi. Lui ha proposto di demolire tutto il quartiere e di sostituirlo con questi grattacieli, e quindi di costruire il genio direzionale, della metropoli moderna. Vedete comunque che disastro avrebbe fatto. Pecca fortunatamente non realizzata, perché imperdonabile dal punto di vista teorico di L.C.

L.C. è stato poi chiamato a fare piani anche in America Latina, (**San Paolo , Brasile**), dove nel '29, è stato chiamato, non tanto per fare il piano regolatore, quanto a dare delle nuove idee per il nuovo sviluppo.

E vedete che ha lasciato questi schizzi dove traspare la sua idea. Per intanto vediamo di nuovo tutta la natura. Prima il modello predominante era un manto di casette che ricoprivano il territorio. Ma L.C. si contrappone a questo modello, e immagina 2 strade che si intersecano come una sorta di Cardo e di Decumano, ma queste 2 strade sono **due edifici, simili a delle dighe**, sono degli edifici lunghi Km che tagliano, proprio come se fosse il coltello nel burro, queste colline, e quindi realizzano questi edifici, che dove la collina sale, l'edificio è fatto di pochi piani 3-4, e in qualche altro punto dove c'è l'avvallamento l'edificio sarà di 10- 12 piani. Quindi c'è questo senso, questa incidenza nella natura di queste cose simile a quella di Algeri e poi all'incrocio del cardo e il decumano, c'è lo sviluppo, in altezza con questi grattacieli, e tutti gli edifici del terziario.

Vedete comunque che al di là della forzatura evidente di fare queste 2 specie di dighe che tagliano la natura, l'ambiente senza pietà, però è altrettanto evidente che il risparmio di suolo e di natura, all'intorno, specialmente se si pensa all'entroterra di Rio, San Paolo. A **Rio** torna sull'idea di concentrare l'abitazione in pochi volumi che si snodano sul territorio con questi biscioni, che però comunicano in maniera diretta, e convincente, il suo modo di interpretare la città.

Vediamo che il suo pensiero ha al centro l'uomo che dialoga con la natura.... Doppi piani, pareti finestrate, entro dal soggiorno, corridoio di passaggio poca luce.

Ha fatto costruire anche un modulo esposto all'esprit nouveau di Parigi, dove si capisce tutto bene. Parte esterna 2 piani, vediamo che è stato costruito tentando di salvaguardare l'albero facendo un buco per permettere la sua crescita, e poi ci sono le parti interne private....un modo di vivere a casa, ma in contatto con la natura. Questo modello qui lo possiamo ritrovare anche a Bologna davanti alla fiera di Bologna

Brasilia: nuova capitale del Brasile, realizzata da Lucio Costa, L.C. Maya, l'impianto urbanistico è stato realizzato da Costa, mentre la realizzazione di tanti edifici sono stati fatti da Maya, questo architetto Brasiliano di 100 e passa anni che continua a lavorare.

E vedete qual è l'impianto cristallino di questa nuova capitale del Brasile, che parte dal centro del Brasile, fatto per spostare il baricentro dell'attenzione della vita di questa enorme nazione che è molto più grande dell'Europa.

Vedete questa forma ad **aeroplano**, con il corpo dell'aereo e le ali, e anche questa forma traduce anche una distribuzione di funzioni: lungo questo corpo, ci sono tutte le funzioni principali (il parlamento, giustizia, musei.....tutto quello che fa la città capitale).

Lungo la strada principale, ci sono tutte le ambasciate. Poi ci sono lungo quelle altre assi gli edifici legati al terziario. Questa forma è così perché deve accogliere una sorta di città pubblica, i residenti di Brasilia stanno in quegli altri quartieri.

Tra l'altro la costruzione di Brasilia, ha richiesto attività edilizie eccezionali. Vedete che c'è un lago artificiale, che è stato fatto per mitigare il microclima di questa zona. (siamo nel bel mezzo della foresta amazzonica), quindi la presenza di questo bacino d'acqua, sicuramente aiuta anche a modulare in maniera più accettabile questo microclima. Quindi è stato fatto tutto questo lago e i residenti e gli abitanti vanno ad abitare in queste casette che sono più confacenti al costume urbano del Brasile.

KENZO TANGE: avviciniamoci ai giorni nostri con questo architetto di fama internazionale, che ha fatto negli anni 90, quest'ipotesi per lo **sviluppo della città di Tokio**. Vedete che la città si sviluppa attorno ad una grande Baia, con le banchine, porto commerciale. E c'è il problema che in senso radiale s'è sviluppata in maniera patologica, e quindi è nato il problema ai fini degli anni 90 di trovare una nuova centralità per l'area di Tokio che si espandeva molto a Km di distanza, e allora K.T. anziché pensare ad una razionalizzazione delle periferie, ha pensato bene di **occupare lo specchio d'acqua**, affinché ci sia una espansione **implodente**, quindi ha immaginato di collegare queste due sponde della baia, con delle grandi strade che la attraversano, e sono la spina dorsale per sviluppare in senso trasversale tutta una serie di quartieri, con tutte le strade che convergono al porto poiché quello è uno dei punti focali dell'attività commerciale cittadina, e qui troviamo un ampliamento nuovo, non sulla terra, ma sull'acqua.

LEGISLATURA:

(....) la società si modernizza, nascono nuove forme di energia, di trasporto, quindi la difficoltà di unificare il paese si interfaccia anche con questa difficoltà nell'interfacciarsi dall'altra parte, con questa modernizzazione velocissima della società, e quindi venendo alle nostre problematiche, il territorio diventa un concetto legato alla trasformazione. Le leggi che stiamo per affrontare, si classificano correttamente in questo modo: Data/numero

- La prima legge che ha un riscontro urbanistico è la **legge 25 luglio 1865 / N°2359** pochi anni dopo l'unità d'Italia: L'oggetto di questa legge, riguarda la **disciplina delle espropriazioni**. In rapporto alla modernizzazione del paese nasce il problema di dover sottrarre dei **beni immobili ai legittimi proprietari, per utilizzarli a scopo pubblico**. Devo fare un pezzo di ferrovie, una stazione, strada, beh quei terreni su cui deve sorgere la ferrovia, quasi sicuramente sono di proprietà privata. La struttura che si va a realizzare è un bene evidentemente pubblico. Quindi nasce il problema di come sostanzialmente prendere questo bene privato e acquisirlo. È ovvio che questo procedimento non può essere fatto in maniera non tutelata dalle leggi. Nasce quindi il problema di disciplinare in maniera giuridica questo passaggio dalla proprietà privata alla proprietà per eseguire un'opera pubblica.

Questa legge disciplina proprio questo snodo, che evidentemente non è facile, "a forza" un bene ad un privato che è suo e dirgli....bene, da domani mattina il bene non è più tuo, diventa dello stato che deve farci passare una strada.

Questa legge tenta di **disciplinare** in maniera **equa** questo **passaggio di proprietà (ESPROPRIAZIONE)**, sancendo **2 principi**:

- 1) Può avvenire in un riciclo
- 2) Può avvenire solo nell'interesse pubblico dichiarato

Laddove lo Stato ritiene di dover espropriare, utilizzare un bene privato, deve innanzitutto dichiararne la **pubblica utilità**. Non può presentarsi un funzionario col progetto e dirvi di andare via perché gli serve quel terreno. Bisogna che sia un atto che dichiara la pubblica utilità di quel terreno. La pubblica utilità è dichiarata dal Prefetto, quindi un'autorità che dipende direttamente dallo Stato (emanazione territoriale del ministero degli interni), autorità molto importante.... Fa le veci dello Stato... guarda io ho interesse a passa qui perché io ho a che fare con un'opera dichiaratamente pubblica.

Deve essere fatta sulla base di una **progetto. Non di un'intenzione!!!** (ah...un giorno o l'altro faremo l'alta velocità, e quindi magari ti esproprio questo. Ci deve essere un progetto specifico, e sulla base di questo progetto ci deve essere una dichiarazione di pubblica utilità). Fatto questo si può procedere all'esproprio.

La legge garantisce che questo passaggio "forzato". (io magari il terreno non lo voglio vendere né ad un privato né al pubblico). La legge consente al pubblico di **obbligare il cittadino** a vendere il suo terreno alla vendita del suo capo. L'altro principio che stabilisce in maniera equa, la legge stabilisce che questa vendita forzata deve essere corrisposta un **prezzo equo**, che viene chiamato in termini tecnici **indennizzo....ma come viene calcolato?**

La legge 2359 stabilisce che l'indennizzo è pari al prezzo di mercato che in una libera contrattazione tra venditore e acquirente, corrisponderebbe per quel bene. Quindi è sostanzialmente da un punto di vista economico, pecuniario che questa legge tende a garantire l'equità economica. Io che sono proprietario di questo campo lo devo vendere però non ci perdo nulla, perché prendo gli stessi denari che prenderei, se vendessi al mio vicino. Quindi sostanzialmente lo stato con questa legge forza soltanto l'attività di vendita. È l'unica forzatura.... Sei obbligato a vendere anche contro la tua volontà, però bada bene che il prezzo che io ti indennizzo, è esattamente quello che ti riconoscerebbe un acquirente qualsiasi in una **libera contrattazione**, il prezzo di mercato. 10.30

Questa legge ha gestito per alcuni decenni, e anche dopo, la costruzione dell'intera **rete ferroviaria italiana, tutte le strade statali che dopo l'unità d'Italia sono state cominciate a costruire**. Pensate anche alle caserme, al municipio, ad un ospedale, sono tutte opere pubbliche che ovviamente saranno allocati mediante un studio in quella posizione, e non in un'altra. Sicuramente cadrà sull'area di un privato con il quale bisognerà contrattare, a malincuore.

Questa cosa si colma in maniera impropria, ossia, tutte le persone che hanno bisogno di lavorare in quella città sono disposte anche ad accontentarsi di situazioni residenziali sotto standard.... E pagare un prezzo molto più alto per il loro utilizzo, proprio perché affittando quella casa anche in condizioni poco dignitose li consente di stare in quella determinata zona. E quindi c'è proprio una differenza tra il vero valore dell'immobile e l'affitto che si può percepire.

Allora tornando alla **LdN**, il legislatore accorgendosi di questa differenza, ha aggiustato la legge del 65, nella valutazione dell'indennizzo, **aggiungendo una nuova aliquota**.

L'indennizzo, nel caso di esproprio vale quello che abbiamo detto prima, e quindi non si calcola più sul mero valore di mercato, di un ipotetica trattazione tra venditore e compratore. Ma **si aggiunge un nuovo valore derivante dalla quota di affitto**, che la legge stabilisce in questo modo: l'indennità da riconoscere a questi edifici è pari alla media $A+B/2$, dove

A è il vecchio valore di mercato dell'immobile, quindi tendenzialmente in questa situazione specifica, **tendenzialmente basso**, perché vale poco.

B, il coacervo degli affitti degli ultimi 10 anni (fai la somma di tutti gli affitti negli ultimi 10 anni) e siccome l'affitto generalmente vale di più, quindi sarà **tendenzialmente più alto**. Ne facciamo la media, questo vale nel caso dell'edificio, in cui l'affitto è più remunerativo della vendita.

Questo correttivo dovuto alla legge di Napoli però in quel momento non ha avuto un grande utilizzo perché, c'erano delle difficoltà nello stabilire il coacervo degli affitti degli ultimi 10 anni, poiché si doveva dimostrare le bollette degli affitti.

Io proprietario di quella casa malsana, so che il valore di mercato è quello..... quanto hai preso negli ultimi 10 anni di affitto? (chiede l'espropriatore), quell'anno li ho preso tot, ma deve avere le bollette, se non può dimostrarlo, e in quei casi li però molte volte questa dimostrazione cartacea....non si aveva...perché si pagava in nero. Quindi era quanto mai difficile stabilire la bontà di quegli affitti. Quindi andava a finire che si rischiava di trovare l'addendo B inferiore ad A e **quindi era ancora più sfavorevole della legge precedente**.

Però al di là di questo fatto, teniamola buona la LdN, perché poi è servita per fare degli interventi importanti, come ad esempio il taglio di via P.Micca a Torino, fatto negli ultimi anni del 1800, taglio nella città romana che arrivava fino ai bordi dell'inizio di Via Roma, a Torino è funzionata abbastanza bene, quindi si è riusciti a rimborsare adeguatamente i proprietari, per costruire questa via strada nel tessuto romano urbano.....

Queste sono le due leggi dell'800 che regolano la complessissima materia dell'esproprio, diciamo complessissima perché ad oggi in Italia non esiste ancora una legge, che sia codificata, certa e che sia applicata, perché è una materia difficile da seguire. Tanto che oggi si espropria pochissimo perché non c'è una base giuridica fortissima che mette pace tra le parti.

Ad es. nei **processi di eredità**, io sono proprietario di un edificio vincolato, muoio, è necessario che **gli eredi comunichino al ministero**, che è iniziato questo processo di eredità, e il ministero ha la **prelazione rispetto agli eredi di entrare in possesso di quel bene (ovviamente a fronte del pagamento del giusto prezzo)**.

In sostanza io che sono erede di un bene vincolato, prima di chiudere la questione dell'eredità, devo mandare una lettera al ministero, e digli: "caro ministero, io sono diventato proprietario di questo edificio, e quindi ti chiedo se caso mai vuoi esercitare la tua azione di acquisto". non mi interessa. Si mi interessa!!! Allora mi offre il giusto prezzo e io devo lasciarli l'edificio.

In questi casi bisogna sempre e comunque mandare la lettera al ministero altrimenti si rischia di illudersi di essere proprietario di quel bene, quando in realtà non è vero, perché la successione non è valida, poiché è lui che ha precedenza sull'acquisizione.

- 2) Lo stesso mese, dello stesso anno, esattamente il **29 giugno 1939**, è stata comunicata la **legge 1497**, che è la "sorella" della legge precedente. **Anche lei si occupa delle stesse azioni di conservazione e di tutela ma non più nei confronti di edifici, bensì del PAESAGGIO!!!** (anche il territorio ha bisogno di tutela, salvaguardia, conservazione), e questa legge fa nei confronti del territorio esattamente tutto ciò che la legge precedente ha fatto per gli edifici.

Chiede alle SVR, di censire, e schedare le parti di territorio che devono essere **salvaguardate, vengono decretate dal ministero**, e tutti gli interventi su questi territori devono avere il nulla osta da parte della SVR. Tanto per avere un'idea tutta la collina di Torino è un'area vincolata ai sensi della 1497, corso Regina e corso Vittorio (se devi abbattere un albero in queste vie devi chiedere permesso alla sovrintendenza che ti dice se puoi farlo o meno, idem se devo fronteggiare questi corsi con edifici nuovi.... Che però non devono modificare il paesaggio urbano di queste strade, si può inserire in maniera corretta).

Tutta l'area dell'**alta val susa è vincolata** da questa **legge 1497. Sestriere, Cesana, Oulx, idem. 43.20**

- 3) Infine al periodo fascista di durata 20ennale ha fatto anche una 3 legge, che è la **legge fondamentale dell'urbanistica ancora oggi vigente nel nostro paese (l'unica)** la **legge 1150 del 17 agosto 1942**.

Al di là del periodo storico in cui è stata fatta è riconosciuta da tutti come la prima legge urbanistica fatta in Europa, prima della Francia 1944, della Gran Bretagna 1945, Germania 1960, Spagna.

L'articolo 1 di questa legge ci fa capire bene qual è il tenore:

art. 1, comma 2: "il ministero dei lavori pubblici vigila sull'attività urbanistica, anche allo scopo di assicurare nel rinnovamento, e ampliamento edilizio della città, di assicurare il rispetto dei caratteri tradizionali, e di favorire il disurbanamento, e di frenare la tendenza all'urbanesimo"

quindi questo testo fa capire bene come questa legge tende a disciplinare i fenomeni di organizzazione urbana, ma disincentivare l'ingrandimento delle città.

E questo era tipico della cultura fascista di quell'epoca, cioè quello di radicare la società alla terra, campagne, e tutto questo vedete è detto nel 1° articolo della legge. Quindi frenare il DISURBANAMENTO, che era il fenomeno avvertitissimo in questo periodo di fine guerra inizia post bellico, perché, l'industria bellica, aveva portato alla formazione di industrie metal meccaniche, e conseguentemente all'ingrandimento delle città.

Pensate che quando si è formata l'Unità d'Italia, Torino aveva 60.000 abitanti. Alla fine della guerra 600.000!! A metà degli anni 40 600.000 abitanti. A metà degli anni 60 Torino aveva 1.000.000 di abitanti....Quindi capite nei numeri, cosa voleva dire il disurbanamento. Il grande sviluppo industriale di Torino, Milano, e la grande attrattività verso quei paesi del meridione, trentino, veneto, aveva creato un raddoppio della popolazione (ma le scuole non si sono raddoppiate, né gli ospedali....) quindi la città aveva il fiato grosso, e quindi c'è tutto il problema di questo boom che negli anni 60 ha prodotto, tanta innovazione, che però ha dovuto scontrarsi con uno spreco di territorio in generale.

Torino guardate che è stata una delle città che ha avuto un incremento più alto in tutta Italia, per quanto riguarda gli abitanti, anche Milano non ha scherzato comunque.

LEGGE 1150 DEL 1942

Riferimento alla lezione del 18/10/2010

Prima di tutti in Italia è stato necessario avere una legge che in qualche modo disciplinasse il **modo di intervenire e modificare il territorio**. I punti messi a fuoco da questa legge sono i seguenti:

chi è titolato a pianificare il territorio, che ha titolo ad **adottarli**, chi a titolo ad **approvare**.

una condizione che vige ancora oggi nel nostro paese è questo duplice titolo: chi adotta il piano e chi lo approva. qualche volta i due soggetti sono fusi in uno solo, ma non sempre. Bisogna comunque tenere in mente che c'è sempre un momento in cui il piano viene adottato (più basso), e il momento in cui il piano viene approvato (più alto). Questa legge poi indica poi anche qual è la gerarchia di piani che devono essere utilizzati, per **disciplinare, governare il territorio**.

I **piani di livello superiore**, sono i **piani di coordinamento territoriale (PTC)**; quindi questa legge introduce i piani di coordinamento territoriale. Chi li fa? E qual è il territorio interessato da questi piani?

Il ministero, l'ente superiore del nostro ordinamento giuridico, consultandosi, con il consiglio superiore dei lavori pubblici, (altro organo superiore al ministero), individua sul nostro paese, gli ambiti territoriali all'interno dei quali deve essere redatto, il piano territoriale di coordinamento.

Quanto è esteso questo territorio? È steso quanto il ministero ritiene opportuno!!! Es. il ministero può dire, che il territorio di tutte le langhe, dove c'è una socio economia fortemente attaccata al pino, è bene che questo territorio al di là dei comuni e delle province comprese, è bene che questo territorio sia governato con un unico strumento. Il ministero si dice che farà un piano territoriale di coordinamento di questo ambiente.

Oppure il territorio dei laghi, tessuto omogeneo con una certa storia, e allora è giusto che abbia una pianificazione dedicata. Quell'area la è diversa della pianura che sta sotto Milano, si che è la stessa regione, ma sono condizioni diversissime.

Oppure questi piani, possono essere utilizzati laddove si debba fare un intervento di modifica importante.....Autostrada, a tutti i bacini dove si sono impiantate le grandi centrali siderurgiche.....**piani sovra comunali**. Dentro a questi perimetri ci stanno più comuni. Si chiamano PTC perché servono ai comuni che stanno facendo il loro piano regolatore, devono coordinarsi con questo piano sovra comunale. Quindi sono dei piani guida per quelli sottostanti. Successivamente poi questa legge ha dato mandato come sempre non al ministero in prima persona di fare questi piani se no scoppiava di lavoro, ma alle **sovrintendenze dei lavori pubblici delle province**, che sono diretta emanazione dei ministeri.

Per prassi e non per legge è successo che dovendo essere le province a fare questi piani per conto del ministero è ovvio che per prassi le province hanno preso l'abitudine a fare i piani della propria provincia, quindi restringendo un po' l'obiettivo che si era dato la legge (i piani devono essere sovra provinciali e sovra comunali, quindi al di là delle divisioni amministrative). Per prassi chi teneva in mano la matita erano le province e quindi mi faccio il piano della mia di provincia, cosa vado a mettermi d'accordo con quella vicina, e soprattutto quella vicina dice, cosa vieni tu a casa mia. **Nella ratio della legge i PTC sono i piani sovra a tutti!!!!, che poi nella prassi si sono poco alla volta ristretti al solo ambito provinciale. Lo fa il ministero attraverso le province; le province (il consiglio provinciale) che lo fanno poi lo adottano, e in quella legge (oggi non è più così), lo approvava il ministero stesso.**

IL PIANO REGOLATORE VIENE PRODOTTO, POI VIENE ADOTTATO DAL COMUNE (dal consiglio comunale) (quando adottato un figlio, lo adottato non è mio, condivido la famiglia con lui), dopo di che il **piano regolatore viene pubblicato per 30 gg** (tutti gli elaborati del piano vengono resi disponibili, perché i cittadini devono sapere cosa è stato deciso sul territorio, anche su casa propria. Nella bacheca dell'albo pretorio del comune c'è scritto: in data xxx il consiglio comunale di torino ha adottato il piano regolatore di Torino con voti TTTATATA gli elaborati del piano sono disponibili nell'ufficio dal giorno tot al giorno tot 30gg. In questi giorni chiunque può accedere agli atti per

c'è questa sproporzione che deve essere molto considerata, e capite subito, il passo successivo, il piano regolatore è vicino di casa della politica, anche perché è fatto e approvato da politici.

L'urbanistica ha questa differenza rispetto all'architettura, perché muove interessi diversi. È vero che se io faccio il grattacielo del San Paolo, anche lì ho dei bombardamenti non soltanto tecnico, però di tipo diverso. Perché su un'area industriale dismesse (come le spine e il lingotto), che sul mercato non valgono più nulla (tipo quella del lingotto per donarlo negli anni 82, 83, e lì si era aperta tutta un'inchiesta sul giornale: Lo abbattiamo perché questa era la parte dove gli operai hanno sofferto, così questo pezzo di inferno se ne va via. No questo dal punto di vista architettonico è un documento di importanza rilevante, e quindi lo teniamo. Ma tra abbatterlo per farci un parco come volevano alcuni e tenerlo allo stato brado, la rendita fondiaria, il valore di quell'oggetto lì, è molto diverso).

E quindi capite quando si toccano queste cose, essendo vicini con la politica, se nel tragitto dei 7-9 anni di durata di un piano cambiano gli equilibri e le formazioni politiche, anche il piano regolatore può cambiare, e prendere delle strade diverse.

PIANI ESECUTIVI (o piano ATTUATIVO): la procedura è quasi simile a quella del piano regolatore:

qualcuno privato o pubblico, prepara i documenti del piano esecutivo, che ovviamente è un ambito territoriale più piccolo, 1, 2, 5, 10 ettari, oppure qualche isolato), viene preparato o dal pubblico o da un architetto che fa le veci del cittadino, viene portato in comune e viene **adottato** (siamo esattamente nella trafila di prima). Il comune lo adotta, poi lo **pubblica**, poi il cittadino (.....) per 30gg, il comune **contro deduce (altri 30gg)**, e a questo punto, la differenza, va in consiglio comunale un'altra volta e li viene **approvato**.

Quindi il piano esecutivo è un piano attuativo sub comunale, ossia, **è il comune (consiglio comunale) stesso che lo approva. Quindi : adottato, 30 gg, 30gg, contro dedotto, torna in consiglio comunale dove viene approvato.**

Quindi la pianificazione esecutiva ha la stessa procedura, salta il passaggio in alte?!?!?

Da indicazioni più specifiche di come voglio trasformare il territorio, più specifiche di quanto non le abbia date li PRG. Stabilisce come deve essere attuato il piano (l'altezza delle case, la densità edilizia divisa per lotti, dove deve essere disegnata veramente la scuola, cioè entra nello specifico)

L'ultimo anello della catena del governo del territorio previsto dalla legge regionale 56 (o legge 150), l'ultimo atto della trafila del governo della modificazione del territorio, è l'**atto abilitativo**, con cui si trasforma il territorio.

Abbiamo detto atto abilitativo perché, la legge 1150 del 42, stabiliva che l'atto abilitativo era la **licenza edilizia**, con il passaggio alle regioni, dell'attribuzione a poter fare urbanistica, questa licenza edilizia, secondo **la legge dello stato 10 del 78**, la licenza edilizia è stata trasformata in **concessione edilizia**.

Successivamente nel 94 è diventato il **permesso a costruire**, e l'atto finale, che si dice **abilitativo, con cui il cittadino**, secondo quello che dice il piano particolareggiato, può trasformare il territorio.

Che differenza c'è soprattutto tra la licenza edilizia e la concessione edilizia? A parte la nomenclatura nulla.

Comunque: La licenza edilizia è sostanzialmente un **diritto**, io che sono proprietario di un terreno e su quel terreno il piano regolatore mi consente di fare la casa, il palazzo, garage, rispettando la bontà del piano io in quanto proprietario del terreno ho il diritto di fare quella cosa lì. Quindi finché valeva la licenza edilizia, io andavo in comune, portavo il progettino del mio edificio, e il comune mi rilasciava la licenza edilizia con cui poter iniziare ad aprire il cantiere e a costruire.

Con la **legge Bucalossi 10 del 78**, questa licenza edilizia che era un diritto connaturato con la proprietà del terreno, è stata cambiata con **concessione edilizia**. Bucalossi era il presentatore della legge, quindi un parlamentare, poi sindaco di Milano..... la licenza, si è trasformata in **concessione edilizia**, non è soltanto un fatto linguistico....ma un **fatto sostanziale**, in quanto l'atto abilitativo con cui io privato posso fare sul mio terreno, sempre quello che prevede il piano... non è più un diritto connaturato con il terreno, ma è una **concessione, una volontà esterna**, che mi consente, mi "concede" di fare questo.

la legge impone obbligatoriamente di dotarsi di un PEEP ai comuni con più di 50.000 abitanti (es. ASTI, NOVARA, ALESSANDRIA quindi comuni grossi perché i comuni che sono quelli che hanno dovuto sopportare negli anni la grande migrazione, certo non un piccolo comune di 200 abitanti).

Come si fa a fare questi piani? Innanzitutto i comuni nell'obbedire a questa legge individuano quali sono le aree sulle quali costruire questi quartieri di case per l'ed. econ. Pop.

La chiave di volta per abbassare il prezzo, è che **queste aree vengono espropriate**, attraverso la legge che lo stato aveva a disposizione in quel momento **la legge di Napoli (vigeva ancora nel 1972)**, pagando il prezzo di mercato ai proprietari. Su queste aree i comuni sempre predisponivano questo **piano particolareggiato**. (il PEEP appartiene alla famiglia dei piani particolareggiati, attuativo, quindi quelli sub comunali). Comincia con questa legge la proliferazione dei piani particolareggiati, da qui in poi in fatti si specializzeranno (recupero.....) quindi la categoria generale della pianificazione sub comunale, diciamo che a partire da quegli anni si specializza un po.

Il PEEP, è un piano di livello sub comunale, comunque individua quell'area, fa un piano in quell'area (scala 1000, 500), individua dove deve essere messa la forma, la planimetria delle casette, individua le strade, i servizi etcetc. Fatto questo piano con la procedura che abbiamo detto prima, lo **approva**.

Quindi vediamo che le 3 categorie che si trovano in un piano sono:

- 1) **le aree dove si costruisce (AREE FONDIARIE)**
- 2) **aree destinate alla viabilità**
- 3) **aree per i servizi pubblici (scuole, giardini, parcheggi ospedali, tutto quello che è l'apparato pubblico e che serve per vivere in maniera civile in una città)**

Fatto questo piano, il comune con i propri soldini, costruisce **le strade, le fognature, la linea elettrica, le scuole, i parcheggi, l'ambulatorio.....** cioè il comune, espropriata l'area, con i suoi soldini, realizza, tutta quella che è la struttura pubblica di quel quartiere. **Rimangono solo più da costruire le aree fondiarie**. E qui si apre la questione:

AREE FONDIARIE: il comune a questo punto **assegna queste aree fondiarie a 3 soggetti** molto chiari e individuati dalla legge, cioè gli assegnatari di queste aree non sono persone qualsiasi, ma 3 categorie speciali, previste dalla legge:

- **Cooperative edilizie** (associazioni che radunano persone certo non molto abbienti, senza scopo di lucro)
- **Consorzi di imprese** (quindi non 1 sola impresa, ma più imp. messe insieme, in modo da non favorirne 1 sola)
- **Istituto Autonomo Case Popolari (IACP)**, oggi questo istituto pubblico si chiama **agenzia territoriale per la casa (ATC)** è cambiato solo il nome....ma non cambia nulla. Comunque un istituto pubblico che ha come mandato fondamentale, quello di costruire case per famiglie poco abbienti, di mantenerle in proprietà e di affittarle a tutta questa gente. Quindi dobbiamo immaginarla come una grande società immobiliare pubblica che ha in proprietà una quantità enorme sul territorio nazionale di edifici che affitta alle famiglie poco abbienti secondo alcuni principi di assegnazione. Gli ATC sono **organizzati per provincia**.

Come avviene questa assegnazione che è indirizzata solo a queste 3 categorie di soggetti? Il comune avendo queste aree fa una graduatoria e dice: possono essere assegnatari di queste aree i cittadini che hanno queste caratteristiche che stabilisce il comune: es (i cittadini che hanno un reddito inferiore a 30.000 €/anno), (i cittadini che hanno più di 2 figli), (i cittadini che hanno un genitore a carico), (i cittadini dove il capo famiglia è disoccupato).....quindi si stila un elenco di quali possano essere le condizioni di disagio dei propri cittadini. Ad ognuna di queste categorie viene assegnato un punteggio (reddito 0 → punteggio max reddito 5000€ → un po meno).

Gli utilizzatori finali sono questi cittadini, ma l'assegnazione viene filtrata da quei 3 soggetti che dicevamo prima. Ovviamente i cittadini non lo possono fare l'alloggio, ma qualcuno deve pur farlo. E allora gli operatori intermedi sono quei 3 soggetti sopra elencati.

Ma qual è il vantaggio per cui alla fine questi alloggi vengono destinati a quelle categorie di persone disagiate ad un prezzo inferiore? Il meccanismo che consente questa riduzione di prezzo rispetto al mercato è il seguente:

L'operatore, per costruire va in banca e si fanno dare i soldini (nessuno lo fa di tasca sua). La banca certo che glieli dà, ma ovviamente richiede l'interesse!!! Allora il **trucco** di questa legge è questo: le banche ovviamente non ci perdono, e applicano l'interesse sul mercato es. l'8%, **ma secondo questa legge metà dell'interesse lo paga lo stato e metà è pagata dal soggetto assegnatario (operatore)**, che riversa poi all'utente finale. Quindi sostanzialmente la

Di lì sono nate tante periferie in posti assolutamente impropri, A Torino, pensate alle Vallette, alla Falchera, Mirafiori Sud, che oggi sono paesaggi integrati nel tessuto edilizio, ma quando sono stati costruiti erano quartieri costruiti in mezzo ai prati, perché lì costava poco espropriare il terreno.

Questo problema poi è stato superato negli anni 70, 71 con un'altra legge.

Quindi questa è stata la prima legge urbanistica specializzata riguardante questo settore dell'edilizia pubblica, economica e popolare, la prima legge che in qualche modo ha ampliato il campo legislativo dopo la legge 1150.

LEGGE 167 (PONTE) arriviamo alla fine degli anni '60, alla fine del boom economico che ha prodotto costruzioni e quartieri enormi ed è ovvio che quando si costruisce in maniera così rapida e veloce e con una pianificazione così poco attenta, possono succedere dei guai. Nel 1966 è successo una delle tante tragedie che succedono nel nostro paese (terremoti, alluvioni.....). Ad Agrigento è successo un grosso problema, perché negli anni precedenti, nella ricostruzione forsennata del dopoguerra questo comune, con un'origine storica antichissima (Agrigento è costruita su un terrazzamento, dove risiede anche la parte storica greco-romana). Nella costruzione post bellica, quindi on proprio regolata da impediti ripidissimi questo ampliamento del territorio è stato portato fino al limite utilizzando tutta l'area del pendio di questo terrazzamento, in maniera assolutamente senza criterio.

Nel 1967 è successo il fattaccio, che questo pendio è franato portandosi dietro tutti questi condomini costruiti a muzzu, con morti, stampa....etc etc ...

Da questo fatto si è pensato che probabilmente è arrivato il tempo di cambiare un po' le regole della gestione del territorio, e quindi nel '66 si annunciò una nuova legge urbanistica, che avrebbe dovuto modernizzare la legge urbanistica del 1942 legge 1150; ma fare una legge vuol dire parlare in parlamento, quindi ci sarebbe voluto molto tempo, allora si fecero 2 cose urgenti, come se fosse la terapia d'urto di quell'oggetto; si fece la cosiddetta **legge ponte 1967**, la legge che avrebbe dovuto riparare l'emergenza, e dopo di che fare la nuova norma urbanistica. (che la stiamo aspettando ancor oggi).

Toccare le leggi che governano il territorio è una cosa abbastanza complicata e delicata, andando a toccare il terreno per il parcheggio o quello per il condominio, vai a toccare dei cambi fortissimi e delicatissimi per la società.

Pensate ancora che in questi anni per prevenire al problema di ricchezza e povertà in materia urbanistica, si era pensato per iniziativa, di un parlamentare Democristiano, di tagliare la testa al toro, espropriamo le aree di tutto il paese, così è tutto dello stato, non c'è più chi si arricchisce e chi si impoverisce, e questo andrebbe bene, che è effettivamente una situazione che ad es. in Russia, i paesi erano governati in quel modo. Tutto il terreno di proprietà pubblica e quindi la pianificazione è facile!!! Dov'è che ampliamo Torino? Lì!!! E ma allora chi ci guadagna? Nessuno, e quindi io vado a cercare il posto, migliore tecnicamente e scientificamente per fare le cose e non mi scontro con i favori e gli sfavori che posso fare a qualcuno. Questa proposta non è stata accettata hanno buttato fuori questo parlamentare. E si fece la legge ponte, composta da parecchi articoli, e per superare l'emergenza aveva stabilito la seguente cosa: bene ma perché succedono queste cose tipo Agrigento sul territorio?? Perché i comuni non hanno ancora rispettato in pieno la legge del 1150, non si sono dotati di piani particolareggiati e continuano a costruire sul territorio così senza regole.

Quindi stabiliamo il principio, che

- i comuni che **sono dotati di piani regolatori buoni**, continuino a fare quello che si è deciso in tali piani. State attenti che siamo in un'epoca che il piano regolatore è approvato dallo stato. Quindi vuol dire che i comuni buoni fanno quello che dice il piano regolatore ma quello che è stato approvato dallo stato.
- I comuni **non ancora dotati**, di piano regolatore (all'epoca tantissimi), mettiamo allora una specie di punizione veramente draconiana, per questi comuni **si decide con la legge ponte che all'interno di questo policentrico, si può costruire con una densità massima di $1\text{m}^3/\text{m}^2$** che potrebbe dire poco, ma se io ho un terreno di 1000m^2 posso costruire 1000m^3 che divido per 3 m di altezza.....costruisco 300m^2 quindi è una densità molto bassa.... Tanto per dire qui al politecnico, al di là di corso Einaudi, la densità è di

Continuiamo quell'argomento che avevamo appena iniziato la volta scorsa, che riguardava il **decreto 2 aprile 1968, N° 14444**. Avevamo detto che conteneva principi e criteri molto importanti, che sono diventati poi un caposaldo dell'urbanistica successiva e odierna.

Il decreto introduce **3 questioni importantissime**:

1. La revisione di tutti gli strumenti urbanistici che si dovevano fare successivamente, quindi una norma di tipo tecnico, di prevedere all'interno del piano, le cosiddette **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**. Questo per dire che lo stato, attraverso questo decreto, si è fatto carico di individuare una metodologia unitaria su tutto il territorio nazionale per fare i piani. Questo per tanti motivi. In primis tanti Piani regolatori non erano fatti attraverso una lettura precisa del territorio delle sue **caratteristiche storiche, naturali....** quindi erano dei piani regolatori fatti in maniera probabilmente un po' troppo intuitiva. Nel nostro paese ci sono 9000 e passa comuni, 9000 e passa piani regolatori, 9000 e passa metodi per fare ste cose. Quindi giustamente, rispetto alla tecnica con cui si facevano i piani ha detto bene **che d'ora in avanti si facciano in maniera simile**.

La seconda motivazione, è anche per semplificare gli esami di questi piani da parte del ministero. Allora i piani venivano ancora approvati dal ministro dei lavori pubblici, esaminati e poi approvati dal presidente della repubblica, quindi sostanzialmente anche un obiettivo di rendere più facile la lettura da parte dei funzionari centrali di questi piani, se fossero fatti tutti quanti con lo **stesso criterio**.

Quali sono allora queste zone territoriali omogenee che devono essere individuate?

ZONA A: zona **STORICA**, quindi tutti i piani regolatori devono individuare qual è la parte del territorio che ha **caratteristiche storiche**. Questo non vuol dire prendere una cartina, farci un perimetro e dire quella è la A. **NO!!** è ovvio che per individuare un perimetro (cioè cosa c'è dentro e cosa c'è fuori), bisogna quindi che circoscriva il territorio in maniera puntuale e precisa. E quindi cosa significa individuare quale parte di tessuto che è storica? Vuol dire fare una ricerca di tipo storico. Quindi vuol dire impegnare i professionisti anche a guardare con occhio alla storia, l'evoluzione della città. Tutte le città del mondo non sono state fatte con la bacchetta magica della fatina di pinocchio, ma sono il risultato di una evoluzione, che arrivando ai tempi nostri si lascia alle spalle delle parti più antiche. E quindi il decreto dice: caro professionista/comune, ricerca all'interno del tuo territorio quelle parti che hanno caratteristiche storiche e con l'obiettivo non esplicito, ma evidente di dire, per queste parti bisogna che il piano regolatore individui poi una normativa, dei criteri di intervento appropriati per quel tessuto., non è che si può facilmente abbattere quegli edifi. Bisogna li più avere un'attenzione di conservazione che non per altre esigenze.

ZONA B: non ha caratteristiche storiche ma è una zona **CONSOLIDATA**, quindi una zona dove la città si è oramai formata, che non presenta più spazi, porosità, dove si possano fare altri interventi etc etc... quindi è una porzione di città che non ha caratteristiche storiche, perché più recente o moderna, però si è oramai,. Dal punto di vista urbanistico (non edilizio), è un a città completata, quindi lì il piano regolatore dovrà prevedere li solo più azioni di valorizzazione, messa a punto, sostituzione per quegli edifici che sono in condizioni malsane. Però la città dal punto di vista dell'impianto urbanistico è un pezzo di città ormai consolidato.

ZONA C: è la parte del territorio che invece presenta **POSSIBILITÀ DI COMPLETAMENTO**, di interventi di integrazione, di piccole aggiunte, una porzione di città che ancora presenta possibilità di intervento, e di completamento urbanistico.

ZONA D: questa è un po' un'anomalia nel decreto. Le zone a, b, c sono state connotate attraverso una lettura **fisco-morfologica e storica**. Invece a partire da questa zona D che è quella **INDUSTRIALE**, l'individuazione è di tipo funzionale: è quel pezzo di territorio che è destinato ad ospitare il **MONDO DEL LAVORO**. Quindi

Guardate che numero grosso!!!! Torino ha una superficie di 130.000.000 m² compresa la collina, di territorio, di cui 100 sul piano e 30 in collina. Vediamo quanto porta via la parte pubblica.

Supponendo che Torino abbia 1.000.000 di abitanti, 18 mln (18%), se ne vanno via per quei servizi.

Poi ci sono le **strade**, che sono ovviamente **luoghi pubblici**, territorio di proprietà di comune, **non sono standard**, però sono del territorio pubblico. Le strade a Torino portano via circa il 10-12% del territorio (12 mln), che sommati a quelli di prima arriviamo a 30 mln. Quindi **1/3 del territorio comunale, non è privato ma è pubblico**.

Questo vuol dire che comincia , attraverso a questo decreto a pesarsi bene qual è il rapporto della città pubblica da quella privata. Di solito quando uno guarda la città la immagina come un complesso di edifici privati (questo e di pinco, l'altro è di pallo, questa è dell'azienda...). No!! La città moderna che è stata costruita rispettando questi standard, ma tutte le città italiane oggi hanno un piano che li rispetta, la città come la guardate ha 1/3 di città che è di proprietà pubblica.

Sempre per quanto riguarda gli standard urbanistici, il **decreto individua un'altra categoria di servizi pubblici standard**, però non più riservate a tutte le città in maniera indifferenziata, ma soltanto alle **città con più di 50.000 (poi ridotto a 20.000 abitanti)**.

Come dire che le città grandi, oltre ai 18 m² , devono ancora riservare sul proprio territorio un'altra quantità di standard, nella misura di **17,5 m² per abitanti**. Suddivise in:

15 m²: per i **GRANDI PARCHI PUBBLICI** (le vallette, il parco della colletta, valentino),, numero grossissimo

1,5 m²: per i **GRANDI OSPEDALI** (le molinette, mauriziano, gradenigo), che ovviamente non funzionano soltanto per il quartiere, per la città, le molinette è un presidio sanitario che serve anche per quelli che abitano a Nichelino ed Orbassano....ad es. da fuori regione. Quindi le città più grandi devono impegnarsi a dare queste servizi anche per le città più piccole.

1m²: **SCUOLE MEDIE SUPERIORI (LICEI)** NON L'UNIVERSITA'!!!!

Come dire che i una città come Torino ai 18 mln, dobbiamo aggiungerci i 17,5 mln, e quindi arriviamo ai 35,5 mln di metri quadrati da riservare alla città, e se aggiungiamo i 12 delle strade, arriviamo a circa 50 milioni di metri quadrati di città pubblica.....

Questo numero, per le città medio-grandi, vuol dire **META'**, nei piani regolatori, a conti fatti comprese le strade, metà del territorio è destinato è destinato a funzioni pubbliche, l'altra metà invece a funzioni private.

Quindi vedete che questo principio degli standard è un principio molto molto importante. Il comune ha seconda conseguenza, che non è soltanto di tipo funzionale e distributivo, ma che incide sul patrimonio privato.

Perché una volta che i piani regolatori hanno individuato sul territorio quel piano secondo queste quantità, **queste aree sono soggette a esproprio**.

Quindi quando voi per questioni di progetto sul piano regolatore, individuate che io quella zona, in quel posto, su quel mappale, c'è bisogno di fare una scuola,, sapete che il signore proprietario di quel mappale verrà espropriato.

Ecco perché all'inizio dell'anno, guardate che l'urbanistica è una materia molto delicata, perché, alla fine quando si fanno i piani, si creano ricchezze , ma anche povertà. Il signore del mappale 342, foglio 27, al catasto....che si vede la sua area adibita a parcheggio pubblico, appena lo vede si spara un colpo, perché quella sua area li verrà espropriata.

Riapriamo il capitolo. Verrà espropriata, ma a quanto? Con quale indennizzo?

Fino a questo momento storico, nel 68 vigeva ancora la Legge di Napoli, che è una legge sostanzialmente che riconosce al proprietario dell' area espropriata, il valore di mercato. Quindi abbiamo sbagliato prima a dire che crea dei poveri e dei ricchi, perché chi è espropriato alla fine non è povero, perché viene tolta la sua proprietà, ma viene pagato secondo il prezzo di mercato , quindi viene pagato il giusto, a prezzo di mercato, come se fossero tra privati.

Fino a questo momento storico 1968, effettivamente, l'esproprio da questo punto di vista economico, poteva essere non così una grande mazzata, però rimane questo principio che dobbiamo ficcarci in testa. **STANDARD = ESPROPRIO**

Ricordiamo anche il motivo per cui era stato fatto questo decreto nel 68, perché era il provvedimento annunciato dalla legge ponte del 66, dopo la frana di Agrigento, e quindi in attesa della nuova riforma urbanistica che non è ancora arrivata, manco adesso, del 42, sono stati emanati questi accorgimenti puntuali, ma di emergenza. Sono il pronto soccorso dell'urbanistica. In attesa che individui una terapia, per l'ammalato urbanistica, ricorriamo al pronto soccorso, con gli standard etc etc.... e quindi siamo al 68.

LEGGE 865/1971 (LEGGE PER LA CASA):

Il '71 è di nuovo un anno dove il parlamento emana una legge importantissima. Questa è una legge poderosa, poiché è composta da parecchi articoli, che riguardano tutti incentivi economici per fare case popolari etc etc, cioè tutto un pacchetto di norme e di provvedimenti che si interfacciano con la legge 167 (quella per l'edilizia pubblica).

La legge 865 ha anche infilato nel suo corpo **6 articoli (dal 16 ad 21)**, che hanno riesumato una materia quanto mai spinosa. **Quella dell'esproprio.**

Questa legge ribalta completamente, il principio sul quale si fondava la legge di Napoli, e questa legge 865, stabilisce è una bomba, che stabilisce il seguente principio:

tutte le aree ESPROPRIATE, vengono indennizzate, non a prezzo di mercato come'era stabilito dalla legge di Napoli del 1865, ma a valore di un TEORICO PREZZO AGRICOLO. quindi agli effetti del riconoscimento del valore dell'area che viene espropriata, ovunque essa sia, l'indennizzo, viene commisurato a quello di un terreno agricolo.(riferito al valore medio della provincia)

LA BOMBA è CHE TUTTE LE AREE SONO CONSIDERATE COME FOSSERO AGRICOLE IN CASO DI ESPROPRIO.

Oggi un'area edificabile vale 500€/m², fuori Torino un'area agricola tipo Piobesi, Piossasco, vale 20€/m²quindi ci passano 200 e passa volte!!!! Questo è in numero Bomba Il parlamento ha fatto delle battaglie, però poi è stata promulgata.

Questo indennizzo, commisurato ha però alcuni **CORRETTIVI, MOLTIPLICATORI**, che sono stati introdotti dal parlamento:

NUDO TERRENO:

il prezzo agricolo così valutato può essere **moltiplicato da 2 fino a 5 volte**, in funzione del **numero di abitanti, quindi della dimensione demografica della città**. Questo per riconoscere in qualche modo che il valore del terreno all'interno della città, è maggiore rispetto al valore di un terreno fuori città.

TERRENO+EDIFICIO:

nel caso in cui l'esproprio coinvolga anche un edificio, **l'indennizzo per l'edificio è commisurato al puro costo di costruzione dell'edificio** e non al costo di mercato.

Sappiamo che il costo di costruzione è la somma di tutti gli elementi della costruzione(CA, FERRO, MATTONI, TEGOLE, INFISSI.....tutto ciò che è coinvolto dalla costruzione), che ovviamente è diverso dal prezzo di vendita.....perché in mezzo ci sta **l'utile**.

Se io ti esproprio una casa, ti riconosco semplicemente quanto tu hai pagato per farla, ma non ti riconosco l'utile.

Quindi vedete che questo è un pacchetto-legge che con semplicemente 2 considerazioni, 2 modifiche stravolge il quadro normativo e legislativo pre esistente(legge di napoli).

È stato un provvedimento che ha prodotto dei malumori e dei contrasti, da una parte invece ha prodotto uno **sviluppo molto importante di edilizia popolare**.

Quando abbiamo parlato della legge 167, che siccome una dei criteri per abbattere il costo di questa edilizia popolare era quello di far pagare meno il terreno. Però questo terreno espropriato, in vigore di questa legge 167, si pagava a prezzo di mercato, quindi sostanzialmente non c'era nessun vantaggio.

È stato cambiato per il secondo termine un po per ridurre il valore finale e non per aumentarlo come ha fatto la Legge di N.

L'altro valore è il **reddito catastale**, riconosciuto per quel terreno al catasto.

Il decreto Amato quindi si è attaccato a cose ufficialmente riconoscibili, il valore catastale di un terreno è ufficiale. Allora facciamo una media tra il valore riconosciuto dal mercato (valore noto ma non ufficiale, è un valore contrattuale) invece il valore catastale è un titolo. È quello e basta. Questo valore era ben risaputo da Amato e dal parlamento che era **sensibilmente inferiore a quello di mercato**.

Quindi l'obiettivo che ha suggerito ad Amato di fare quest'altro tipo di Media. Non più una media tra un valore di Mercato e quello degli affitti che tendeva ad aumentare il valore di mercato, perché il valore degli affitti era nella mente del legislatore di Napoli, era superiore a quello di mercato, e quindi la media andava ad aumentare un po il valore di mercato.

Qui invece si fa un ragionamento inverso, siccome il valore catastale è inferiore la media fa sì che il valore di mercato si abbassi. Quindi sostanzialmente il prezzo riconosciuto in caso di esproprio dopo la legge di Amato, era sensibilmente inferiore al prezzo di mercato. Quindi ovviamente c'è stato un provvedimento che è andato a favorire i comuni, gli enti espropriatori. **La legge Amato vige ancora adesso**; Oggi dove il comune funziona bene, i catasti hanno adeguato i valori catastali a quelli del mercato, e quindi sostanzialmente la media è tra 2 valori quasi simili, e quindi sostanzialmente oggi è riconosciuto il prezzo di mercato.

Ma perché i comuni sono stati così cretini da adeguare i catasti al rialzo? I comuni in base al catasto, introducono soldi attraverso il pagamento dell'ICI, che è un reddito forte nei comuni, ben più forte di quello che proverrebbe dagli espropri, che oggi non se ne fanno più.

Ecco quindi come è andata a finire la questione dell'esproprio oggi, cominciata dal 1865, per espropriare le prime cose pubbliche che faceva il nuovo stato italiano e definita dopo 150 anni, ancora ancorata a quel principio.

In Europa siamo più o meno sulla stessa linea. Tutti i paesi europei quando devono intaccare la proprietà privata e quindi espropriare, lo fanno su questi principi.

LEGGE 10 / 28 febbraio 1977, EDIFICABILITA' DEI SUOLI

La data ci dice già che è avvenuto il passaggio alle regioni della possibilità di legiferare. Ciò nonostante, abbiamo detto che il passaggio delle competenze legislative in materia urbanistica alle regioni, non ha voluto dire impedire allo stato di legiferare in linea di principio, con l'obiettivo che poi certi obiettivi si sarebbero calati nelle leggi regionali.

Questa è di nuovo una legge che in qualche modo cerca di fare nuovamente i conti con i soldini che nascono dalla pianificazione. È anche ricordata come **LEGGE BUCALOSSI**, il presentatore di questa legge, ex sindaco di Milano. Questa legge introduce **3 importantissimi principi** nel quadro urbanistico nazionale:

- 1. PRINCIPIO:** A seguito di questa legge cessa la definizione, e la procedura della **licenza edilizia** (cioè l'atto Abilitativo, con cui si richiede l'avvio alla costruzione dell'edificio), non è più la licenza come è avvenuto fino ad allora, ma è diventata la **CONCESSIONE EDILIZIA**.

La licenza è un diritto, in generale, che appartiene di natura

La concessione è un principio che appartiene naturalmente al pubblico, ma che viene concessa a seguito di certe condizioni, al privato. Ad es. la concessione delle spiagge: queste non appartengono ai lidi, ma al comune, che li dà in concessione sotto pagamento di denaro. I Bar del Poli sono in concessione, il proprietario dell'esercizio è del Politecnico.

Si scinde la proprietà del suolo dal diritto a costruire lì sopra, una cosa è la proprietà del suolo che appartiene a Mellano. Ma in quanto proprietario di quel suolo Mellano, non ha diritto naturale di costruirci lì sopra. Il diritto di trasformazione del territorio su quel terreno lì sopra che è di Franco Mellano appartiene al comune.

Questi 2 oneri li pago nel momento in cui vado in comune a ritirare la mia concessione edilizia. Ho portato qualche giorno prima il mio progetto, me l'hanno guardato, funziona bene, timbrano, e ti chiamano: qui è pronta la sua concessione da ritirare. Prima di andare dal funzionario per il ritiro, si va allo sportello del comune e si paga cash tanto per l'onere di urbanizzazione e tanto per o. di costruzione.

Come sono parametrati questi 2 valori/rimborsi?

ONERE DI URBANIZZAZIONE: il comune ha una tabella, che si paga tanto al m² di costruzione. Queste tabelle sono aggiornate di anno in anno e ovviamente dietro a questo numero. C'è un calcolo a monte che ha fatto il comune.

Statisticamente il comune dice, che per servire il territorio 1000 abitanti, quanto ho speso storicamente? Quanto spendo intermini di fognatura, strade e di tutto quelle cose?

Il comune può farlo perché ha un osservatorio generale storico su quella città. Il comune sa che mediamente per ogni m² di soletta che costruisco io, il comune dovrà fornire dei servizi di tanto. Quindi il comune fa una tabella che aggiorna tutti gli anni, per ogni m² che io ho verificato nel progetto che tu hai presentato. Senza barare, ti chiedo di sganciare una certa somma.

A Torino l'onere di urbanizzazione è differenziato a seconda della destinazione d'uso.

Per la residenza 180 €/m² alto!!!!, per l'industria meno, il terziario un po di più.

Ma se io faccio una ristrutturazione nel centro storico.... Che cavolo di urbanizzazione induco? C'è già tutto!!! L'ospedale giardini..... è vero....però io materialmente nel fare una casa nel centro storico, che è già fornitissima da tutte quelle infrastrutture li non induco niente. Quindi è un surplus per il comune per andare a rattoppare quelle deficienze in altre zone. Si paga sempre!!!, magari con quote inferiori. Il comune fa quel che vuole. Magari 80 e non 180, per il centro storico. E quindi questo è un rimborso che si fa in anticipo rispetto alle opere che vengono indotte dalla costruzione.

ONERE SUL COSTO DI COSTRUZIONE: si paga in percentuale al costo di costruzione vero del mio edificio. Il progettista, ha il compito, oltre a quello di progettare, dovete dire al comune quanto costa, il comune veirifca o meno se avete barato, perché l'onere di costruzione è una percentuale che la legge bucalossi diceva dal **5 al 10 % sul costo di costruzione**. Questo range era lasciato ai comuni e potevano applicare quote pi basse o più alte, ed era giusto lasciare libera manovra. Il comune infatti poteva avere la finalità di incentivare la costruzione. Vuole favorire l'afflusso di abitanti, quindi lavoro.... Io impresario preferisco andare a costruire li perché mi costa meno rispetto al paese vicino. Oppure il comune ha intenzione di arginare una eccessiva edificazione, applico quindi le aliquote massime perché così disincentivo l'edificazione su mio territorio.

In un momento poi storico, di crisi il range è stato ridotto sino a zero!!! (da 0 a 10%).

Nei comuni non c'è nessuno che applica 0. E sostanzialmente questo valore, non è soltanto un numero, ma è una possibilità che la legge ha dato di non seguirla sostanzialmente.

- 2. PRINCIPIO:** questa legge ha introdotto un nuovo strumento urbanistico, ne grande panorama degli esistenti, insieme quindi al piano particolareggiato, piano di recupero.....

che è il **PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (PPA):**

è uno strumento di **controllo della pianificazione**. Sostanzialmente succede che i comuni fanno il piano regolatore, e attraverso questo strumento indicano sul territorio che cosa si deve fare. Li si fanno le case, li le industrie, le scuole, di la i palazzi.

Il piano regolatore è uno strumento che pianifica nello spazio, la volontà del comune. Ci dice dove si fanno le cose.

Prima di questo PPA una volta che il comune aveva detto dove si fanno e quanto si fanno le cose (case alte, basse...), però i comuni non avevano nessun mezzo per capire **quando** queste cose che prevedeva il piano

3. PRINCIPIO:

CONVENZIONAMENTO: ci sono 2 forme di convenzionamento **urbanistico**, e quello **edilizio**.

IL CONVENZIONAMENTO URBANISTICO: intercetta la costruzione delle opere di urbanizzazione. Abbiamo detto prima che quando si va in comune per ritirare il permesso a costruire si paga l'onere sulle urbanizzazioni, e quindi io al comune do i soldini che a sua volta farà le opere di urbanizzazione.

Il sistema del convenzionamento invece consente, per interventi di una certa dimensione, che sia il privato stesso che attraverso una convenzione con il comune, fa lui stesso le opere di urbanizzazione, anziché dare al comune quei soldini, nel momento in cui ritirava il permesso a costruire, se li tiene lui e li usa per costruire lui stesso le opere di urbanizzazione. È ovvio che questa diversa collocazione di questi soldi deve essere molto ben disciplinata. La convenzione è un contratto tra il comune e il cittadino che vuole usufruire di questa possibilità.

IO sig. pinco pallo, voglio costruire questo quartiere, per farlo devo fare un progetto preliminare di opere di urbanizzazione in modo da capire quanto costa (quanto costano le strade? E l'acquedotto? Fogantura?). Faccio la somma e dico che questo quartiere in base alle opere di urbanizzazione che devono essere fatte, costa tot. (il costo che si paga all'impresa per fare tutte queste opere).

Dall'altra parte faccio un conto **parametrico**, in base ai m² che vado a costruire applicando per ognuno l'aliquota che vado a vedere in comune per i corrispondenti oneri di urbanizzazione, vedo qual è il costo parametrico da imputarsi a quel quartiere.

Confronto i due prezzi **parametrico**, e **costo opere**. In regime di convenzione

se il **costo opere > parametrico**: il cittadino paga tutto anche se è maggiore

se i due costi sono uguali..... anziché darli cash, paga lui le opere di urbanizzazione

se il **costo opere < parametrico**: pago le opere, e la differenza la do al comune

La questione sta nel fatto che il comune a fronte di quell'intervento deve incassare 1.000.000, che lo incassi cash o in opere, o in opere + cash non importa, va bene uguale.

Come è lo stesso se il costo delle opere vive, è maggiore, l'impresario le paga di più rispetto a quelle che sono le parametriche, ma perché?

- **FINITURE:** Per fare il mio quartiere voglio fare opere un tantino più pregiate di quelle standard (pavimentazione più costosa, luci in po più bello.....) mi costa di più del costo parametrico. Lo faccio perché tutte quelle opere pubbliche che sono più belle mi danno un maggior pregio al quartiere e alla fine lo vendo meglio
- **TEMPO:** Se io do i soldi al comune, non so io quando verrà a farmi le strade e l'allacciamento alla fognatura. Quindi il rischio è che finissero prima le case delle opere di urbanizzazione. Quindi non potevano consegnarle, perché mancava la fognatura. Quindi i privati hanno tutto l'interesse per convenzionarsi, perché le opere di urbanizzazione sanno che le fanno contemporaneamente agli edifici, e quindi questo è un supervantaggio.

COVENZIONAMENTO EDILIZIO: i soggetti privati che fanno l'edilizia, le case, se è una volontà che spetta loro, la possibilità che è in capo alla volontà degli imprenditori, se per caso hanno intenzione di **vendere o affittare a prezzi inferiori a quelli di mercato (prezzi convenzionati)**, il comune a fronte di questo piccolo sacrificio, **gli abbuonano l'onere di costruzione**. Questa è poco praticata comunque, perché il guadagno che si fa nel non pagare l'onere di costruzione, è molto inferiore al guadagno nell'applicare i prezzi di mercato.

Mentre il convenzionamento urbanistico è quasi sempre praticato

Se nel fare il piano attuativo, quindi il piano di 2° livello, si volesse cambiare qualcuno di questi parametri dettati dal piano regolatore, in generale **non è possibile!!!**, il piano attuativo non può variare il piano che si adotta. Se questa necessità saltasse fuori, bisogna affrontare una procedura molto lunga!!!

Fare la variante del piano regolatore, con tutta la sua procedura, dopo di che fatta la modifica, allora il piano regolatore attua la modifica al piano regolatore.

Il **piano integrato di intervento**, invece è un piano che sintetizza, rende possibile anche la variante contestuale al piano regolatore. Sintetizza e rende possibile in un'unica procedura il piano particolareggiato, il piano attuativo, e se necessario produce anche lui stesso la variante al piano.

Ma qual è la diversità rispetto agli altri piani? Se no tutti lo farebbero. La diversità sta nel fatto che la sua procedura è molto più lunga, perché mentre gli altri piani attuativi sono di esclusiva approvazione del comune, il PRI se è invariante dal piano regolatore, **va approvato dalla regione!!!!**

Quindi si condensano 2 procedure, quelle del piano particolareggiato, e quella della variante al piano regolatore in un'unica procedura, che però è di approvazione regionale e non solo comunale. Si tratta di capire molte volte se è più conveniente nel caso in cui si debba fare una variante al piano regolatore, sia più conveniente spezzare le procedure e fare prima il piano regolatore, e poi il piano particolareggiato. Oppure le condense in un'unica ma so che vanno a finire in regione.

LEGGE REGIONALE 56/ 5 dicembre 1977: è una delle prime leggi fatte in ambito regionale dopo il trasferimento di questa possibilità dallo stato alle regioni.

Questa legge che è anche ricordata come "**legge Astengo**", il suo proponente. Astengo è stato un urbanista moderno, post guerra, molto aristocratico, ha avuto tantissimi titoli, quindi un personaggio che ha sintetizzato all'interno della sua carriera tutte queste esperienze,, un personaggio di ottimo valore.

Ne momento in cui era assessore alla regione Piemonte ha fatto questa legge, che ha un po avuto l'ambizione , di sintetizzare, di fare una sorta di testo unico di tutte le leggi precedenti, cioè di tutta la molteplice quantità di leggi dello stato.....di tutte ste leggi che una volta dicevano questo, un'altra volta dicevano quello.... Allora la legge regionale 56 ha un po avuto questa ambizione: "beh guardate, cari gestori del territorio, quando dovete fare i vostri piani, non andate più a scartabellare nella legge tal dei tali, la legge 56 è quella che raccoglie e sintetizza. Una sorta di **testo unico** di tutte le leggi nazionali e regionali"diciamo che non è proprio così, ma l'obiettivo era questo.

Parliamo della legge regionale, non solo perché siamo in Piemonte, ma perchè stata la prima legge fatta dalla regione e anche la legge a cui si sono ispirate tante regioni italiane, quindi sostanzialmente ha fatto da capofila, cosicché anche tutte le regioni facessero lo stesso....e infatti così è e quasi tutte si ispirano a questa 22.08

E allora descriviamo quali sono i principi della legge 56/1977, e abbiamo così un panorama per tutte le altre regioni italiane.

PRINCIPI: la legge, si divide in tanti capitoli, dove sono individuati in maniera molto chiara tutti i punti che vanno applicati, per la formulazione di qualsiasi genere di piano. La legge è divisa in capi(grandi capitoli), e articoli(piccoli paragrafi)-

CAPO 1°: sono descritti quali sono i **soggetti che hanno titolo di pianificare**, cioè che hanno titolo a fare i piani a qualsiasi stato, e sono individuati nei seguenti soggetti (partiamo dal più importante...scendendo via via)

-**REGIONE:** Può fare i piani

-**COMUNITA' MONTANE:**

-**PROVINCE**

-**CONSORZI DI COMUNI**(tanti comuni messi insieme possono consorziarsi e fare dei piani),

-**COMUNI** (che possono fare sia piani a livello generale PRG, o più specifici)

-**SOGGETTI PRIVATI**

Questi sono i soggetti che hanno titolo a fare la pianificazione

proteggere certe zone). Quindi è un piano di larghi indirizzi, è un piano che ha una componente di finanziamenti. Se si deve sostenere un'industria un po' difficile del territorio, questo piano stanziava anche dei finanziamenti per poterlo fare. Quindi un piano che parla sostanzialmente agli enti. Nulla vieta comunque a me cittadino di farla.

Queste osservazioni poi vengono raccolte e come in tutte le procedure urbanistiche vengono esaminate dalla regione, in sede politica.

Teniamo conto che proprio per il valore strategico di questo piano, durante la fase delle osservazioni e della formazione, la regione si attiva per fare delle riunioni tra i comuni, cioè per rendere palese il tutto e quindi avere un colloquio molto stretto, in modo che i comuni e gli altri enti siano ben informati sulle decisioni.

Dopo le osservazioni la regione **contro deduce** (in parte accetta in parte le scarterà), il gruppo dedito appoggiato dalla giunta, produce la stesura definitiva del PTR, che viene poi inviato al **CONSIGLIO REGIONALE, che lo approva che ha validità indeterminata.**

Ma sostanzialmente a chi si rivolge questo piano? proprio per la tecnica con cui è elaborato Da indicazione agli enti pubblici, (scala 50.000/100.000, quindi ad un livello "molto indeterminato"). Non andrà mettere regole o a dare disposizioni sul territorio. Le indicazioni e l'ordine che il piano territoriale fornisce sono di interesse o delle province o dei comuni, o agli enti (non ai cittadini).

Il PTR non ha efficacia diretta verso i cittadini, ma ce l'ha verso i comuni perché è un piano che deve essere rispettato dalle province e dai comuni nel momento in cui fanno il loro piano.

-PIANO DI COMUNITÀ MONTANA: la C.M. è un ente territoriale di 2° grado, nel senso che le strutture che governano all'interno (consiglio e presidente, assessori C.M.) NON SONO DIRETTAMENTE ELETTI DAI CITTADINI. Sono i comuni stessi che appartengono a quella C.M. che eleggono all'interno del consiglio C.M. dei propri consiglieri comunali (per questo è di 2° grado). Es la C.M. dell'alta valle di Susa può prendere 20 comuni, quindi 20 consigli comunali ogni consiglio comunale delega un suo consigliere, che rappresenterà il comune di Cesana, nel consiglio di C.M. il consiglio poi elegge un proprio presidente.

Questo livello di governo del territorio, può fare il suo Piano di C.M., e lo fa nella stessa maniera in cui sostanzialmente lo fa la regione, nominando dei tecnici, proprio perché essendo di 2° livello è un organo che non ha grandi capacità organizzative. Non ha neanche grandi capacità di spesa perché vengono trasferite alla comunità montana delle risorse della regione della provincia, quindi sono sempre lì a battere cassa, perché non hanno soldi. Nessuno paga le tasse alla C.M.

Quindi essendo deboli da quel punto di vista affidano a dei professionisti esterni l'incarico di fare i piani di comunità montana. Quindi questi tecnici, con la C.M. stessa preparano il piano e lo mandano alla C.M.

Il consiglio C.M. adotta il piano, lo manda alla provincia e alla regione (alto), e a tutti i comuni della comunità montana (basso).

Tutti faranno le proprie osservazioni, che verranno rimandate alla C.M., dove verranno esaminate, e alla fine si produrrà il progetto definitivo del P.C.M., CHE VERRA' APPROVATO DALLA REGIONE.

Nella regione dove c'è il mare anziché le C.M. sono le **comunità rivierasche.....** stessa cosa.

-PIANI TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP): Lo fa ciascuna provincia. Anche qui il meccanismo è sempre più o meno simile. La provincia attraverso i propri tecnici, può avvalersi anche di specialisti (consulente ambientale, consulente viabilistico, geologo,) tutto questo gruppo tecnico, forma il PTCP.

Il piano viene adottato dalla giunta, e viene pubblicato e tutti, sia gli enti che i cittadini possono fare le proprie osservazioni. La giunta contro deduce a queste osservazioni, manda il piano in consiglio provinciale, il quale adotta il PTCP. Dopo di che lo manda alla regione che lo osserva, lo manda indietro se ci sono robe da cambiare.... Blabla.... e alla fine viene approvato dalla regione.

chiunque può andare lì ad esaminarlo e nei **30 gg successivi chiunque può fare osservazioni**. Si raccolgono tutte queste informazioni, vengono esaminate 1 per 1 e vengono **contro dedotte**, quindi un momento delicatissimo, non è più quando si fa il piano e si cerca di interpretare le volontà delle categorie. Non si poteva contro dedurre le osservazioni della Fiat, o dei sindacalisti.... Nel momento in cui si fa un'osservazione **la si fa scrivendo nome e cognome**: il signor Pautasso ha chiesto questo, per questi motivi e quindi il comune di Torino ha deciso di respingere per questi motivi, quindi capite che per ogni osservazione è un momento di confronto diretto fra il comune e il cittadino, associazione..... quindi è molto delicato, perché il rapporto è la motivazione attraverso la quale si scarta o si accetta l'osservazione è diretta nell'atto pubblico.

Fatto queste controdeduzioni, il comune per le osservazioni che hanno avuto esito positivo, modifica il progetto precedente (**progetto preliminare**), e si produce il **progetto definitivo**.

questo viene rimandato al consiglio comunale che lo ADOTTA ancora. Una volta adottato lo si spedisce alla regione che provvede ad **approvarlo**.

Può anche darsi che la **regione contro deduca** a sua volta allora si fa una **relazione istruttoria**, in cui i funzionari della regione esaminano, guardano il piano e fanno le loro osservazioni; ovviamente dal loro punto di vista della regione: caro comune, su questo piano non hai tenuto conto che il comune di Moncalieri ha fatto un'altra cosa, non hai tenuto conto che lì le industrie non vanno bene perché bla bla bla. La regione nel contro dedurre avrebbe come mandato principale di controllare se il piano regolatore di quel comune è coerente oppure contrasta con i piani sovraordinati. Esiste il piano regionale, che è quello con cui la regione ha indicato quali sono i principi del governo regionale, quindi la regione deve vedere se il piano regolatore di Torino oppure di Carmagnola contrasta o meno con i principi assunti dal piano della regione, oppure se il piano regolatore di quel comune è compatibile e coerente o meno con il piano alla provincia, o il piano alla comunità montana (quindi con tutti i piani sovrastanti). Questa è la prima verifica che fa: perché ad esempio se la regione e la provincia la va a guardare e lì il comune ci mette l'industria, dice no quella industria non la puoi mettere perché a di sopra, regione provincia aveva deciso che lì si faceva tutt'altro.

La regione può entrare nel merito di qualsiasi cosa, anche sull'altezza degli edifici. Questa relazione istruttoria della regione sono sempre dei pacchetti di 40-50 pagine.

La regione per formulare il proprio parere lo fa attraverso un organismo che si chiama commissione tecnico urbanistica (CTU), formata da tante espressioni di portafoglio di interesse pubblico (il funzionario regionale, uno indicato dalle associazioni ambientaliste, associazioni creditore, ferrovie, enel, costruttore. Ingegnere, politecnico), quindi tutti questi portatori di interessi pubblici, nominano dentro questa commissione tecnica urbanistica.

Sostanzialmente è quasi come fosse un parlamentino, dove il piano regolatore del comune, istruito già dai funzionari, viene comunicato. Illustrato, a questa massa di personaggi. I personaggi possono chiedere spiegazioni e cambiamenti.....lo discutono. Questo viene fatto anche in presenza del comune stesso. È una sorta di piccolo tribunale, in cui il comune è l'imputato, l'associazione tecnica sono un pubblico ministero, e l'assessore dell'urbanistica fa il giudice.

Quindi da questo piccolo tribunale esce il parere definitivo della regione nei confronti di quel piano di quel comune. Il tutto viene mandato al comune che se lo guarda attentamente, un po può accogliere e un po non lo accetta, e quindi il comune contro deduce motivando.

Tutto questo pacchetto delle controdeduzioni del comune, viene rimandato alla regione che prende coscienza di tutte queste cose, le esamina e a questo punto di nuovo le accetta e altre no, allora rimanda tutto il pacchetto alla CTU e di lì esce finalmente il verdetto.

APPROVATO con modifiche d'ufficio (anche se il comune non è d'accordo se le tiene lo stesso)

BOCCIATO troppe divergenze

Se viene approvato diventa vigente e una volta pubblicato sul Bollettino ufficiale della regione, l'approvazione viene fatta con il decreto del presidente della giunta regionale (più alta carica), che firma e il piano diventa vigente. I piani esecutivi a livello inferiore sono di nuovo formati dal pubblico o dal privato, vengono adottati in primis da comune, pubblica, osservazioni, contro deduce, e poi alla fine i piani particolareggiati esecutivi viene approvata direttamente dal comune

Da questa lettura sono anche venute fuori delle ipotesi di contenimento dello sviluppo soltanto in questo senso, agli antipodi di sviluppo molto concentrato in certe zone e lascia invece dei vuoti ad esempio in altre zone (Asti... e zone montane).

Vedete poi questa slide che è definita maniera ben più leggibile. Questa è la carta che non ha come tema la densità abitativa, ma la **densità dei posti di lavoro**, che è ancora più significativa, ma sostanzialmente possiamo osservare che riproduce lo stesso disegno. Sono evidenti queste 2 direttrici, e poi il polo di Milano, Genova, Torino.....

Di fronte a queste indicazioni, il pianificatore potrebbe dire: **questo trend di sviluppo che individua questo grande polo nel nord ovest, e questi filamenti verso il sud est, sono prospettive che sono compatibili e accettabili con la modifica generale del territorio oppure no?!?!? Devono essere corretti oppure devono essere sostenute?**

Sulla lettura di questa tavola così chiara e leggibile era venuto fuori l'ipotesi l'idea di dire: qui abbiamo 3 poli industriali fortissimi (uno che è alla base con la comunicazione del centro Europa, l'altro verso l'occidente, e l'altro, polo marittimo di storica importanza). Bene, allora perché non aumentare la **coesione industriale di questi 3 poli fino a farne un unico grande polo industriale-terziario urbano?**

Venne fuori anche allora questa specie di acronimo, che è tornato di moda adesso (GE)MI.TO (**ge l'hanno tolta perché andava a finire come allusione negativa**).

Per anni attorno al rafforzamento di questa area, polo, industriale, terziario, porto, ancora oggi si sta pensando di ricreare nell'entroterra ligure una grande area di stazionamento dei container, il "retro porto ligure". Genova è un porto di primaria importanza Europea, però ha una lacuna, cioè che non ha una efficiente area retro portuale per poter accatastare e poi smistare i container. Cosa che succede un po' di meno a Marsiglia che è la concorrente di Genova, e funziona magnificamente ad Amsterdam, avendo una pianura quanto mai attrezzata, Amsterdam è il luogo più favorevole per creare questi poli di intercambio, traffici via mare e via terra.

Questo per dire come da questa lettura si può osservare che lì c'è una concentrazione molto vitale per quanto riguarda l'industria e se potessimo avere a disposizione una carta di tutta Europa si vedrebbe che questa è l'unica Area che compete dal punto di vista di quantità di risorse, abitanti, industrie, qualità della vita.... è l'unica area che può competere con le grandi aree Europee (Amsterdam, Londra, Parigi....) sono queste le grandi aree che funzionano un po' da motore industriale per lo sviluppo Europeo.

Quindi per arrivare ad una soglia di quantità qualità equiparabile a queste grandi aree, ecco qui che si puntò allora sullo sviluppo di questo triangolo MI-TO-GE.

Guardate che questa è ancora una politica che è ancora molto presente in tutte le azioni di governo. Pensate con l'alta velocità, questa distanza qui che tradizionalmente si percorreva in 1 ora e mezza, adesso si percorre in 45 minuti. Capite cosa vuol dire il risparmio in termini di tempi, vuol dire che di fatto le città si avvicinano!!!!

C'è qualcuno che ha disegnato la geografia in funzione del tempo e non dello spazio.... E allora c'è una specie di risucchio di queste aree molto dense e dove non c'è la possibilità di collegamenti facili, lì il tempo prevale sullo spazio, quindi si dilatano.

Poi vediamo le altre cose che sono evidenti qui. Questi 2 filamenti lungo la via Emilia, l'altra. Qui si vede un'area abbastanza forte lineare e non concentrata come questa dove ci sono alcune tappe importanti che sono quelle che sostengono lo sviluppo.

Nell'altra direzione è un po' diverso come vediamo perché ci sono soltanto delle addensamenti.... puntuali.

Invece lì nella bassa padana, e nella parte alta dell'Emilia, c'è un buon livello di attrezzatura urbana senza questi?!?

Guardate che poi tralasciando questa situazione con quello che è successo negli anni 80-90 sapete che queste zone dal punto di vista della qualità della vita (Parma, Piacenza, Modena, Cremona), sono un po' quelle città medie che oggi rappresentano un po' la parte alta della qualità della vita, dove si fanno quelle graduatorie (città dove si vive meglio....). allora la prima è Aosta e poi ce ne sono 2 o 3 nell'Emilia Romagna.

La pianificazione della città che qui è piccola non è paragonabile alla qualità della vita che possiede, le 2 cose non sono direttamente proporzionali.

a livello regionale → piano territoriale regionale

a livello provinciale → piano territoriale provinciale, ed il piano territoriale metropolitano che non esiste(esiste come casistica di legge, ma non esiste perché non esistono le aree metropolitane), però è previsto nel momento in cui un domani si dovessero formare, hanno lo strumento già pronto per regolare.

A livello sub provinciale → progetti territoriali operativi (sono poco usati, però si potrebbe dare il caso che in un certo territorio si potrebbe mettere insieme la costruzione di una grande strada, costruzione di un canale, di un elettrodotto, cioè tutte quelle strutture pubbliche, che magari devono servire a mantenere il livello di un certo territorio, allora li l'insieme di questi progetti possono essere raggruppati all'interno di un progetto territoriale operativo. Ma perché operativo? Questi piani anche se di valenza provinciale, o comunque sovra comunale, laddove venissero approvati dalla provincia, hanno attuazione immediata, proprio come se fossero dei piani esecutivi).

Una volta attuato il piano queste opere, tipo la cava, strada, aeroporto.... Possono essere attuate immediatamente. Non hanno più bisogno di un filtro come fosse un piano esecutivo, un permesso a costruire....

e piani paesistici(piani che riguardano territori a livello sub provinciale, di un territorio più piccolo o più grande di quello della provincia che però ha una certa omogeneità dal punto di vista paesistico e ambientale, allora li esistono questi piani paesistici che si occupano per quel territorio li soltanto di disciplinare gli aspetti ambientali e paesistici)

a livello comunale → piano regolatore, e strumenti urbanistici esecutivi

Quindi questo è il menù usato dagli urbanisti e dai soggetti della pianificazione per disciplinare il territorio.

SUE- strumenti urbanistici esecutivi

l'altra volta poi avevamo accennato a questo proliferare nel tempo di questa legge 1150 in poi di piani esecutivi, e quindi qui c'è tutto il menù diciamo di tutti quelli che sono i piani esecutivi. oggi in vigore, quindi da utilizzarsi:

- **piani particolareggiati PPE ex lege 1150 del 17/08/1942**
- **piani per insediamenti produttivi PIP ex lege 865 del 22/10/1971**
- **piani per l'edilizia economica e popolare PEP ex lege 167 del 18/04/1962**
- **piani di recupero PDR ex lege 457 del 5/08/1978**
- **piani convenzionati esecutivi PEC ex lur 56 del 5/12/1977** (piani di lottizzazione previsti dalla legge 1150, c'erano i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione. Questi sono stati tradotti nella legge regionale, come piano esecutivi convenzionati)
- **piani tecnici esecutivi di opere pubbliche ex lur 56 del 5/12/1977** (stessa cosa di quello di prima ma a livello comunale, quindi nel comune di torino c'è da fare un grande parcheggio, una strada, acquedotto, tutte queste opere possono essere messe insieme e radunate in un piano tecnico).

Quindi questo è lo strumentario a livello esecutivo cui dispone l'urbanista

Adesso vediamo alcuni esempi di questi piani per far vedere come sono: La regione Piemonte, ha un piano territoriale regionale, anzi fino ad ora ne sono stati fatti 3 quindi ho una buona scorta di discipline per governare il territorio. Sono piani molto generici, si occupano di autostrade, Tav, piste di caselle, trafori, e poi tutta la parte ambientale paesaggistica. Questi sono i temi trattati.

VALLE DI SUSÀ

Questa era la carta che era servita per fare l'approfondimento del piano territoriale per la valle di Susa, è stato fatto 7-8 anni fa, quando era nato il problema dell'alta velocità. Dove la facciamo passare? A dx a sx, in galleria....

Allora questa era una delle tavole molto semplici dove sono indicate con colori diverse le aree naturalistiche (verdi), le aree turistiche (blu), insediamenti (rosa), aree dei grandi servizi (rosse). Viabilità .

in quest'altra foto vediamo disegnate tutte le aree che hanno bisogno di essere tutelate. Dalle aree pi alte, alle aree costate, i pendii.... Con tutte le problematiche ambientali e idrogeologiche.

questi anni, e sotto di se ha dei comuni che hanno già il loro piano regolatore, hanno già provveduto a dare delle regole sul proprio territorio. Il territorio produce riflessi sia dall'alto in basso che viceversa.

Quindi una tavola che fanno i piani sovrastanti è la tavola della **mosaicatura**: è la tavola che ridisegna sul territorio della provincia le previsioni che esistono già di tutti i piani regolatori della provincia stessa per capire qual è il punto di partenza. Il piano della provincia di torino si sta facendo appena o questi mesi, è ovvio che questo piano provinciale si cala tra 180 e passa comuni che hanno già il loro piano regolatore. E non posso dire io piano territoriale provinciale adesso faccio finta che non esista niente e faccio un piano regolatore da zero, ma devo tener conto di quello che hanno espresso i comuni, e se mai correggere certe indicazioni, sapendo però che non è possibile eliminare del tutto il contenuto degli altri piani anche perché c'è un motivo molto semplice. Il piano regolatore che vige su comune, sono approvati dalla regione, quindi la regione condivide quell'assetto territoriale. Non può di colpo dir e ah 2 anni fa lo dividevo e te l'ho approvato adesso cancello tutto.... No!!!

Quindi si deve partire dall'analisi delle previsioni del piano e semmai apportare delle indicazioni e correzioni, quindi c'è un problema di convivenza.

Per un certo periodo a metà degli anni 80 è esistito un livello di pianificazione e governo del territorio, tra la provincia e il comune che era il **comprensorio (es di Pinerolo)....ma perché sono nati?!?!?**

I comprensori hanno una dimensione che è inferiore alla provincia, tant'è vero che allora le province della regione erano 6, adesso 8 e i comprensori 15. Quindi andavano a prendere parti di territorio inferiore alla provincia. Perché si è voluta fare questa disaggregazione? Per cercare di cogliere delle omogeneità territoriali che fossero più coerenti. Pensate ad esempio alla provincia di Cuneo, che va dalle montagne fino alla pianura di cuneo, saluzzo, carmagnola.....capite che la provincia è un territorio abbastanza vasto che per forza di cose comprende al suo interno realtà diverse. Allora il comprensorio è una divisione più piccola che andava a cogliere queste omogeneità. Ad es. c'era il comprensorio di Alba, Saluzzo, Fossano, Savigliano. Cioè tutta quella parte della provincia di cuneo che aveva una forte omogeneità interna rispetto pure alla provincia di cuneo a cui apparteneva, che era una omogeneità dettata dall'orografia. Sono tutte aree abbastanza collinose, che hanno un entroterra industriale agricolo, molto importante e omogeneo, agricoltura, allevamento, tartufi.... E questa quindi capite che nasceva l'esigenza di pianificare in maniera mirata quel territorio piuttosto che annacquarelo nella pianificazione generale della provincia di cuneo.

Amministrativamente il comprensorio era un'emanazione della regione, quindi i funzionari erano quelli della regione distaccati nel comprensorio, i consigli di comprensorio erano formati da consiglieri della regione.....

È stata un'Esperienza abbastanza buona ma che devo dire produceva un affaticamento burocratico non sostenibile perché i funzionari della regione dovevano approvare i piani regolatori, approvare quello quell'altro quindi sono stati eliminati all'inizio degli anni 90.

Questo è un tema interessante che poteva essere affrontato a livello di comprensorio quello della verifica del grado di urbanizzazione delle aree, cioè le aree che posseggono acquedotto energia elettrica, il gas, cioè che posseggono queste strutture primarie.

Qui vediamo che il comprensorio di Pinerolo arriva fino a sestriere, cesana, e vedete che queste macchiette azzurre quelle poche aree che sono dotate di urbanizzazione primaria. Ovviamente non saranno cose eccezionali, perché qui è un'area di montagna.

Su quest'altra tavola del paesaggio. In quella piana paesaggio agricolo, nella parte un po più alta zona di pini e alberi di alto fusto. I ghiacciai quelli marroni, e invece le montagne.

Una prima ipotesi che venne fuori proprio in questo piano comprensoriale è stato quello dell'autostrada Torino Pinerolo, che era stata disegnata in alternativa, quella alta che passa da Pinerolo, piossasco, e quella bassa che passa da Stupinigi. Quindi è in questo piano che si è gettato il seme per dire: Pinerolo sta a qualche km da Torno e quindi deve essere collegata in maniera veloce con la capitale, è quindi è utile che venga fatta questa Autostrada Torino Pinerolo. Qui siamo negli anni 85. 56.46

Allora sono venute fuori alcune idee e teorie.

- 1) **LINEARE** Un'ipotesi è quella di dire, perché non possiamo individuare sul territorio se c'è un'**arteria principale** che attraversa la città più importante, convogliare soltanto lungo questa arteria tutta l'espansione principale della città. Quindi uno **sviluppo lineare** per la formazione di nuovi centri urbani e industriali., senza così mangiarsi tutto il territorio circostante, lasciando liberi i paesini.
- 2) **SATELLITE:** città S. non privilegiamo soltanto una direttrice, individuamo sul territorio dei nuclei, e ingrandiamoli fino a formare delle specie di città Satellite. Questo sempre per impedire la crescita abnorme della città principale, creando però una crescita guidata e controllata di questi principali centri, che possono essere questa area madre che può convogliare in 3 cittadine, in maniera di dotare ognuna di queste città satellite dei necessari servizi, forniture, rendendo indipendenti questi città da quella madre.

Questi sono i modelli studiati negli anni 50

Questa è Torino negli anni 50, quindi prima della grande espansione del boom industriale degli anni 60, ed è un po' la riproduzione di quella mappa che abbiamo visto prima. C'è la città consolidata politecnico, porta nuova, Valentino, piazza d'armi.... Quindi una città molto circoscritta.

Però riusciamo a vedere anche tutti i paesi esterni, Trofarello Moncalieri, Orbassano Rivoli....e vedete che ciascuna di queste piccole comunità aveva territorialmente dal punto di vista geografico aveva una sua individualità settimo-strada-Torino. Questa era la situazione prima degli anni del boom.

Questa è invece una fotografia successiva che spiega bene questo andamento, questa sua saturazione, qui c'è corso Francia, non c'è più rivoli poi tutta una lunga pausa e poi Torino. Lungo corso Francia che è una delle principali arterie di fuoriuscita dalla città, quindi un'asta importantissima dal punto di vista del commercio.... Lungo questa strada negli anni 60 hanno cominciato ad addensarsi tutte le alte attività residenziali... mangiando, consumando questo suolo agricolo che separava bene. Idem corso Orbassano dallo sviluppo di Mirafiori. Idem il Lingotto su via Nizza (la via per Savona). Vicino corso Francia è successo un casino, poi si sono inserite le grandi fabbriche i piccoli condomini, poi sono rimaste alcune cascine,.... Quindi c'è un po' di tutto. Appena ci avviciniamo a Torino cominciano a nascere i condomini etc etc.... ma vedete che c'è una sorta di fascia dove c'è ancora delle grandi aree libere, che sostanzialmente sono lì lì in attesa di essere occupate, perché la logica dell'espansione è che quando non si ha più spazio all'interno, si va all'esterno, in seconda fila.

Nel 1956 il comune di Torino ha avviato la procedura per fare il proprio piano regolatore generale del comune.

Man mano che il Comune pensava a regolare il proprio territorio comunale, si accorse che alcuni problemi non potevano essere risolti all'interno dell'area amministrativa del comune ma per essere risolti bene bisognava andare fuori. Il problema ad esempio della **tangenziale**. Non si può pensare di bypassare Torino a Muzzo....bisogna farlo in maniera....larga. e per fare questo vuol dire andare a finire nel territorio di Grugliasco, Rivoli, Torino, Venaria ecc ecc. Ecco quindi che c'è una soluzione giusta che però ha bisogno di una intercomunale di intenti. Idem per l'area industriale. All'inizio erano vicino al centro storico, ma in vista di una futura espansione non possono più stare lì, devono andare fuori dalla città, dove però ci sono altri comuni, ecco che per pianificare in maniera corretta la città di Torino l'industria la metto fuori e la metto a casa di un altro. Servizi, università... l'area da tutelare della collina torinese, che non è territorio di Torino, è territorio di 3 4 5 comuni Pino, Baldissero, Chieri, quindi la tutela di quest'area è un fatto intercomunale, ma l'utilizzo di queste aree come la mandria, Stupinigi è un fatto soprattutto di torinesi. Sono utilizzati al 90 % da torinesi. È giusto quindi che ci sia uno strumento di comunione che dico come si usa nei questi parchi.

Quindi mentre si faceva il piano regolatore di Torino e si vedevano irrisolti questi problemi si è pensato di fare un **piano intercomunale**. Allora si cercò di mettere insieme a questo 23 comuni nell'immediata cintura.

Si formò l'ufficio del piano ovviamente a Torino.

Il piano si elaborò, e poi come da legge i piani intercomunali per essere approvati devono essere fatti contestualmente da tutti i consigli comunali, e allora lì venne fuori questa guerra di campanili.... Ma perché io mi

L'espansione in giallo a di la di questo quadrato rappresenta l'espansione possibile che il piano ha assegnato ad ogni comune. Quel motivo ortogonale che si intravede è tutto quello che rimane della centuriazione romana.

Anche lei non fece il piano intercomunale. Quindi sostanzialmente è stato un piano di distribuzione di tutti i servizi in tutta la città.

Questa esperienza di piano intercomunale relativa alle grandi aree metropolitane sostanzialmente non avuto molto successo, essendo stato un fisco storico negli anni 50, ma non si è più riprodotto nelle grandi città. Invece nelle realtà più piccole abbiamo dei piani intercomunali di 5-6- comuni di modeste dimensioni. Minimo successo nelle piccole realtà . nessun successo nelle grandi realtà dove se ne aveva più bisogno.

È invece evidente se, dove ci fosse stato il piano vecchio, un' area agricola, se il nuovo piano li prevede un'area residenziale o quant'altro....beh li è chiaro che la penalizzazione sta all'interno nei termini di non far fare nulla, quella agricola che è la più penalizzante perché non ti fa fare nulla, rispetto ad un'ipotesi residenziale e quant'altro de nuovo piano regolatore.

Ritornando al nostro piano, il processo attraverso il quale si forma, si adotta, e poi si approva il piano regolatore, è un processo lungo perché conoscere un territorio per pianificarlo è un problema complesso.

Vediamo alcune tappe che voi tecnici devono percorrere per arrivare alla conoscenza di questo nuovo territorio. Perché un conto è se un abitante di Carmagnola dice fai il piano regolatore della tua città, ok... questo è nato lì, e la città la conosce, ma se un di Avellino che deve fare il piano regolatore di Aosta, forse qualche problemino di comprensione di come quella comunità lì è vissuta nel tempo, è progredita....ce l'ho.

Quindi i piani regolatori hanno una parte di studio, di conoscenza in tutti i sensi, del territorio che deve essere regolato.

Allora 'è tutta una parte che riguarda le basi, la preparazione della conoscenza. Questa va in tanti sensi, c'è la **conoscenza lata generale**,

la storia di quel comune, allora li bisogna utilizzare i libri di storia, in bibliotecama comunque bisogna cercare di capire qual è stata la storia di questi comuni, e sostanzialmente quale sono state le fasi attraverso il cui 1 comune è arrivato ad avere una situazione del genere. (magari in un tempo lì sicuramente c'era un prato, quali sono stati le ragioni attraverso le quali da niente, da un prato si è formato un paese, una città?). Bisogna capire l'evoluzione fisico, economica, sociale di quella comunità, altrimenti è difficile creare il tassello successivo che aggiunge le regole per quella città dei prossimi 10 anni-2000 anni. Fa ridere di una città che è vissuta 2000 anni io sono chiamato a regolare i prossimi 10 anni, di quei 2000 quindi è ovvio che devo fare i conti con i 2000 anni precedenti. Quindi dobbiamo capire la storia di quella città, e lì ci sono i libri.

È ovvio che quando si va a fare il piano regolatore di una città grande come Torino, tutta la conoscenza è già codificata attraverso le università, studisu Torino basta aver voglia, ci saranno m³ di fogli che la spiegano.

ATTENZIONE!!! Questi studi storici non devono esser fatti per il puro gusto di conoscere la storia di quella città. Dobbiamo sempre finalizzarli alla comprensione della crescita fisica di quella città (perché quest'isolato si è fatto proprio così? Come mai questa via è stata tracciata così e non cosìà)...e qui le motivazioni sono le più disparate.

Ci sono motivazioni di tipo proprietario, perché quei terreni saranno stati di proprietà di famiglie, i genitori sono morti, i figli i cugini, mentre gli appezzamenti che vedremo poi in un'altra tavola che ritroviamo sul territorio, e che hanno generato proprio la forma e la geometria dei territori, derivano sostanzialmente da delle divisioni patrimoniali, per cui uno su quel pezzo lì si è fatto la casa a così, l'altro cosìà...tutto questo avveniva prima che esistessero i piani regolatori, che sono uno strumento relativamente nuovo nella storia delle città, prima la base sulla quale si costruivano e si formava la città era una base patrimoniale, lì ho un pezzo di terra e lì mi faccio la mia casetta.

Conoscenza che deriva dalle carte: ogni paese, comune possiede una stratificazione di carte di almeno 2 secoli; le prime carte da noi scientificamente disegnate sono le carte Napoleoniche. I catasti napoleonici, se voi dovete ragionare in Piemonte ma diciamo abbastanza nell'Italia governata da Napoleone Bonaparte, beh li troviamo le carte napoleoniche che sono degli strumenti eccezionali per conoscere com'era il territorio, perché erano riproduzioni fedeli, quindi la fotografia a 200 e passa anni di com'era il territorio.

Nel Lombardo -Veneto ci sono le carte di Mariateresa d'Austria che sono equivalenti se non migliori. Cioè in tutti i posti dove c'è stata una storia che ha avuto una grossa valenza di tipo civile, queste carte questo disegno questa conoscenza del territorio che c'è nel regno delle due sicilie, i Borboni hanno costruito dei bellissimi catasti.

Ci sono poi delle isole che la descrizione delle carte non è poi così precisa....

attività commerciali, questo per dare l'indicazione di un pezzo di città più o meno grande, di vedere qua'è il tessto commerciale che esiste, quindi si porrà ol problema attraverso questa rilevazione commerciale, siamo di fronte ad un quartiere prevalentemente residenziale? Commerciale? Se io facessi questo disegno qui davanti alle case dove c'è il fante, non troverei quasi nulla, se mi sposto al di la di corso Einaudi si.

Quindi la conoscenza è quantitativa(volumi), ma anche qualitativa (rispetto al commercio....e altre categorie....addensamenti terziari). Quindi di cose da andare a sondare e capire quando si mette mano al carattere, com'è fatta una città sono molte.

Qua sotto vediamo una tabella che può essere utile proprio per censire ognuno di questi tasselli, i quali ognuna ha un codice, e si può fare una sorta di scheda per descrivere ogni edificio.

È ovvio che anche l'apporto fotografico è importantissimo per vedere fisicamente come effettivamente siano fatti. Quindi tutto questa settore della conoscenza acquisita qualitativa può tradursi in un album dove saranno presenti queste fotografie.

- 2) Un'altra fase della conoscenza è quella dei centri storici, vi ricordate che il decreto 1444 ha imposto a tutti i piani regolatori, di individuare tra le zto la zona A, vale a dire quella **storica**.

Quindi prima conseguenza di questo decreto dice che bisogna andare a vedere se c'è o meno il centro storico. Nel 99% dei casi nel nostro paese li troviamo, perché il nostro paese ha più di 2000 anni di storia, e quindi è facile trovare una matrice storica. Quindi andarli a scovare ed analizzare per poi osservare quella che è stata la crescita lungo il tempo di questa parte.

E qui vediamo tanti di quei documenti che abbiamo parlato prima, i documenti d'archivi, documenti pittorici. Sono documenti in generale molto importanti perché riproducono o ci fanno capire come fosse la città a quell'epoca. Anche se talvolta queste riproduzioni bisogna prenderle con le pinze perché tal volta i pittori, per far vedere anche la casa che stava dietro magari allargavano le stradine....soprattutto se strette.

Gli edifici tendenzialmente sono fedeli.... Le strade un po meno.

Nel dipartimento di architettura tecnica de poli, è stato messo a punto negli anni 60 un metodo di rilievo denominato **filologico congetturale**.

Si ripropone di ridisegnare con grafia specifica la consistenza della città ad una certa epoca, questo lavoro è stato fatto per tutta Torino in 2 epoche(fine 700, inizio e metà 800).

Si chiama F-C, perché si è cercato **filologicamente** parlando attraverso documenti reali, storici, di riprodurre casa per casa qual'era la propria consistenza.

Congetturale, congettura, immaginazione, perché laddove non esistano dei documenti grafici che eventualmente fanno capire cosa nel 700 succedeva di questa casetta, però magari, negli archivi dei notai, dove sono contenute le compravendite, trascrizioni a parole(vendo appartamento del 1700 composto da 3 piani fuori terra 4 camere.... li firmato al 1750 es) è ovvio che non può essere riprodotto in un disegno, però mi aiuta a capire congetturamente come poteva essere quell'edificio che arriva da una semplice descrizione a parole.

L'obiettivo finale è quella di dare una fotografia di come la città era realmente a quell'epoca.

Prima di tutto u rilievo urbanistico, osserviamo che all'interno di tutta la cellula abitativa, non riconoscete le camere, la cucina, il cesso , mio nonno. La cellula edilizia viene descritta in maniera compatta.

Mentre invece si è cercato con questo rilievo di mettere in evidenza tutta quella che è la trama e corrispondenza al rapporto tra spazio pubblici e privati. → **l'androne, la scala, l'ingresso comune**.

Questi ingressi sono stati disegnati con queste frecce nere e sono descritti al loro interno(qui c'è una scala a doppia rampa, qui a rampa singola, qui c'è un ingresso con questi segni e le volte.....quindi anche sinonimo di qualità), c'è tutta una grafia che mi fa capire comè rappresentata quella porzione.

I portici, i porticati sono rappresentati in questa maniera, abbiamo poi il numero di piani....

60 hanno costruito questo condominio arretrato con questa piazza, quindi ovviamente che rappresenta una patologia fortissima rispetto alla natura del centro storico dove si trova.

Allora il piano deve farsi carico di questa situazione e dire: "bisogna abbatterlo"(detto in maniera molto tranquilla), ma è scemo!?!? No!!! Non è che si deve abbattere!!! Il piano dice che : "nel caso in cui si verificassero le condizioni economiche per poterlo abbattere e ricostruire in un'altra zona più consona (tutto a carico dei proprietari)" perché lì è una distorsione forte di quel contesto.

PIANO DI RICOSTRUZIONE: nel periodo post bellico si era deciso di allargare le stradine più strette della zona del quadrilatero romano, facendo retro decedere tutte le costruzioni, e approfittando di questa decisione nel momento in cui ci fosse da ricostruire su un lotto bombardato o da intervenire su un edificio "vecchio" (allora il concetto di storico non c'era).

Altro problema importante: quando si mette mano ad una piano regolatore bisogna guardare non soltanto in basso, cioè all'interno della città, e tutte le norme e le regole che provengono dall'interno della città (centro storico.), ma bisogna anche guardare verso l'alto. Perché?

Perché esistono i piani sovra comunali, ad esempio esiste un piano di coordinamento provinciale, esiste un piano territoriale regionale, che dirà qualcosa su quel comune. Allora bisogna prendere questi piani e confrontarli con quelli comunali. Ma , rispetto al mio comune, quali indicazioni strategiche (non casa per casa), proverranno da questi piani sovra comunali? Qui abbiamo inserito 2 carte dove stanno le indicazioni Macro, può darsi che il piano intercomunale per quel comune dica che occorre fare una circonvallazione, occorre tutelare una grande area verde. Non devo dimenticarmi di cosa ho sopra la testa, perché quei piani più grandi mi danno già alcune informazioni per la progettazione comunale... più piccola.

PIANO STRAORDINARIO PER LE AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO MOLTO ELEVATO: oramai da 40-50 anni dopo tutti i disastri che ci sono stati dai terremoti, alle frane, Si è maturata una sensibilità forte sulla salvaguardia del territorio non soltanto in senso qualitativo estetico, ma anche intimo del territorio, di ciò che sta sotto o a filo del piano campagna. Fatto sta che oramai da 20 anni ci sono istituti del nostro paese a livello sovra comunale e sovra provinciale, che si preoccupano di indagare e monitorare lo stato del territorio in senso idrogeologico.

A parma c'è l'istituto che governa e monitora tutto il bacino del Po, ha memoria di quando sono state tutte le piene secolari del Po, per avere una sorta di data base per vedere quali sono stati i danni prodotti nel secolo, da tutti i fiumi del bacino del Po. Questo per ricavare delle avvertenze importanti. L'alluvione del 2000 che ha allagato tutta una serie di territori. Quest'istituto ha monitorato tutti questi territori andati a bagno, e per ognuno di questi ha dato delle norme: es lì per i nuovi piani regolatori non devono prevedere nessuna edificazione, perché se si andrà a bagno un'altra volta ci sarà di nuovo il casino di prima, oppure aree che non sono andate a bagno ma che sono andate lì lì, quindi non si esclude che un evento di maggiore portata che possa mettere a rischio anche queste aree con delle misure di tutela anche se non così forti rispetto a quelle di prima....però presenti.

Ad es fi facciano pure le abitazioni, ma non si possono fare cantine e garage sotterranei, perché se dove esserci un alluvione saranno i primi ad essere interessati.

Tutto ciò sia per tutelare i privati, sia perché quando succedono catastrofi del genere, alla comunità costa, allora perché non tutelarsi dal punto di vista di evitare che dei costi enormi poi per andare a tirare fuori le macchine...etc etc...quindi ci sono tutte una serie di precauzioni che da questi piani di aree a rischio idrogeologico.

Abbiamo parlato dell'acqua ma c'è anche la terra. C'è tutto un censimento ormai di quelle che sono le valanghe e di tutte le aree ormai sotto valanga o frane; è sempre un fatto statistico, dove ci sono state o delle valanghe o delle frane è ovvio che nelle vicinanze non si costruisce, quindi questi piani tendono proprio ad evidenziare il rischio che i territori possono avere .

In Val d'Aosta prima di approvare i piani provinciali e regionali, vogliono avere il censimento delle aree a rischio

lavoretti sono fatti da questi piccoli impresari che si sono aperti la loro bottega, il loro laboratorio e hanno cominciato a fare questo mestiere. O indiretto a servizio dell'industria principale oppure anche in proprio.

Fatto sta che il carattere industriale della città è segnato in maniera vera ed esplicita dalla presenza in tantissimi isolati di edificazioni per l'industria. Molto meno ma succede anche per la presenza di commercio.

Allora come normare e disciplinare la trasformazione e la crescita di questi isolati? Posto che per la dimensione della città non è possibile dare una norma casa per casa, perché se fosse possibile sarebbe facile. (es facciamo una scheda e dico, la casa sita in via cappa 32 può fare questo, al 40 quest'altro..... non è possibile....il piano regolatore non si fa per numeri civici, perché deve regolare la città).

Sulla base di queste indicazioni si sono trovate delle linee di trasformazione: Nel medio lungo periodo dove vogliamo che vada questo isolato? Come vogliamo che cambi aspetto?

Ad esempio in questo gli si dice, bisogna mettere una norma che incentivi l'allontanamento dalle aree di edifici industriali per trasformarli in edifici residenziali terziari per dare un'uniformità più variata a questo isolato.

INCENTIVI: valorizzazione dal punto di vista volumetrico, questi basso fabbricati, (tu hai un basso fabbricato. Hai 1000 m³, se vai via , il piano regolatore fa una casa di 5 piani e quindi ci sarebbero 5000 m³ per il pubblico.)

Io devo demolire e mi costa, devo andare da una ltra parte devo probabilmente ricostruire tutti i macchinari...quindi c'è un costo di rilocalizzazione molto forte e di questo bisogna tenerne conto.

Allora si può dire che c'è una trasformazione tutta residenziale, quindi diamo degli incentivi, perché le funzioni residenziali poco alla volta.

Qui invece è più difficile. Poco alla volta si può trovare una giusta convivenza tra una parte preponderante industriale.

Qui invece c'è un problema di verificare cosa sia questo commercio. Se è un commercio compatibile con la residenza. Vediamo qui che la maggioranza è tutta residenza e poi ci può essere un magazzino, un centro commerciale, allora in questo caso invece di allontanare queste edificazioni, si cerca una compatibilità ricercata in base al rumore al traffico, agli orari per utilizzare certe cose....

Questo è lo **schema interpretativo dello stato di fatto**, qui siamo di nuovo a Cesana, un po' perché la cultura dell'urbanistica richiede un po' una certa sensibilità su questo tema, un po' perché è interesse farlo. C'è un modo di capire dal punto di vista Macroscopico, qual è il rapporto fra la cittadina che io vado a pianificare e il suo territorio.

Per capire quale siano le problematiche annesse, è utile schematizzare il territorio. In un ragionamento del genere non mi interessa molto capire come è fatta questa casa... mi interessa capire che qui c'è un agglomerata che qui è quello di Cesana. Poi mi interessa capire che ai bordi di quest'agglomerato qui ci sono delle aree di conservazione naturalistica, queste verdi più forti, queste dove non si coltiva nulla, e questa dove c'è la coltivazione. Quindi in quest quadro e a questa scla non mi interessa il tesso, mi interessa capire quali sono queste zone, e mi interessa capire qual è l'**accesso dal punto di vista viabilistico**, di questo comune rispetto al territorio.

Poi ci sono tutte le borgate che qui sono indicate in maniera molto schematica on dei semplici quadratici, questo per avere un'unica visione la sintesi di com'è fatto in territorio.

Lo **schema direttore** invece è lo schema che mi fa capire come sarà organizzato il territorio secondo il piano regolatore. Qui siamo a Mondovì, e tra le novità c'era anche una tangenziale che è stata fatta. Sono proprio opere che io vado a inserire, non perché lo vuole il comune di Mondovì, ma perché lo vuole il piano provinciale di Cuneo.

Mettiamo la ferrovia, tutte cose importantissime che strutturano il territorio.

Quindi anche qui con semplici schemi e fumetti riusciamo a sintetizzare il tutto.